

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 82,6 Mkr (59,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,9 Mkr (15,2)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 80,3 Mkr (118,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 87,3 Mkr (104,9)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 771 (1 475)

Händelser under tredje kvartalet

- Lunds kommun har beslutat om att anvisa mark till K2A för uppförande av 78 hyresbostäder. Markanvisningen avser fastigheten Lund Näcken 1 belägen i Stora Råby i Lund. Mot bakgrund av att detaljplanen redan är fastställd så bedöms byggstart ske under 2018.
- Jonas Jalkander har anställts som fastighetschef och ingår i koncernledningen.

Händelser efter periodens utgång

- K2A startade uthyrning av 120 studentbostäder i projekt Parasollet 1 i Lund. Parasollet 1 är under färdigställande och inflyttning bedöms ske i januari 2019. Studentbostäderna i Parasollet 1 kommer att bli Sveriges första Svanenmärkta studentbostäder.
- Uthyrningsarbetet har påbörjats i projektet Havsmannen 1 i Västerås. 110 nyproducerade hyresbostäder samt ett LSS-boende med 6 bostäder håller på att färdigställas, med förväntad inflyttning under första kvartalet 2019.

NYCKELTAL

	JAN-SEP 2018	JAN-SEP 2017	JAN-DEC 2017
Hyresintäkter, Mkr	82,6	59,0	84,4
Förvaltningsresultat, Mkr	16,9	15,2	16,4
Resultat efter skatt, Mkr	87,3	104,9	219,9
Belåningsgrad, %	64,7	62,1 ¹	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,3	1,9
Lägenheter i förvaltning, antal	1 771	1 475	1 698 ²
Lägenheter i förvaltning och pågående och planerade projekt, antal	5 191	4 749	4 801

1) Nyckeltalet har räknats om i enlighet med definitioner.

2) Inklusive 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2 samt 88 färdigställda lägenheter i Glidplanet 5.

” För oss har det aldrig funnits något motsatsförhållande mellan hållbarhet och värdeskapande

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

K2A FÖRST MED SVANENMÄRKTA STUDENTBOSTÄDER

K2A har vuxit snabbt under de senaste åren. Med rätt produkter – klimatsmarta, yteffektiva hyres- och studentbostäder – på marknader med stark efterfrågan, fortsätter vi att utvecklas i rask takt.

I studentstaden Lund utför K2A just nu något unikt genom att uppföra Sveriges första Svanenmärkta studentbostäder. I den nya stadsdelen Brunnshög utvecklar vi projektet Parasollet 1 med 120 studentbostäder på vardera 19-21 kvadratmeter, samtliga med eget kök, badrum och balkong. Parasollet 1 färdigställs inom kort och inflyttning sker med början i januari 2019.

Dagens studenter tillhör en generation som vill ha smarta vardagslösningar men som också är medveten om behovet av hållbara, klimatanpassade lösningar. Detta möter vi i Parasollet 1 bland annat genom de välplanerade Svanenmärkta lägenheterna men även genom att erbjuda en elbilpool där bilarna laddas via solceller på taket. I anslutning till lägenheterna kommer det vidare att finnas så kallade e-handelsboxar där de boende har möjlighet att både hämta och returnera beställda varor, en smart lösning som sparar mycket tid. Jag gissar att även kaféet som kommer att inrymmas i Parasollet 1 blir populärt bland studenterna.

Skapar värden i högt tempo

För två år sedan hade vi 477 bostäder i vår förvaltningsportfölj – idag har antalet vuxit till 1 771. De allra flesta av dessa är egenutvecklade produkter som byggts i trä i våra egna resurseffektiva husfabriker. Från och med i år, efter att i slutet av 2017 ha erhållit miljöcertifiering enligt Svanen, kan vi dessutom Svanenmärka våra nyproducerade bostäder.

Vi utvecklar bostäder för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande, och hela värdekedjan ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. Jag är övertygad om att ett väl utfört hållbarhetsarbete bygger stora värden – både för företaget och det omgivande samhället – och stärker samtidigt vår konkurrenskraft. Därmed blir vårt hållbarhetsarbete också en betydande framgångsfaktor för K2A.

Aktiviteten är hög längs hela vår värdekedja. Vi utvecklar och vidareutvecklar bostadsprodukter successivt, för att möta kundernas önskemål och efterfrågan på våra marknader.

Våra miljöcertifierade fabriker i Valdemarsvik och Gävle blir allt effektivare. Bostäder färdigställs successivt på flera orter över hela Sverige och hyresgäster flyttar in på välplanerade, trivsamma ytor som känns större än de uppmätta kvadratmeterna. Vår förvaltningsorganisation utvecklas i takt med tillväxten i förvaltningsportföljen och arbetar effektivt med modernast möjliga digitala verktyg.

316 bostäder färdiga inom kort

Flera bostadsprojekt, utöver Parasollet 1 i Lund, befinner sig i slutfasen och färdigställs inom kort. I Gånsta i Enköping, med utmärkta pendlingsmöjligheter till flertalet större städer i Mälardalen, utvecklar vi 80 hyresbostäder som kommer att vara klara för inflyttning under första kvartalet nästa år. Även projektet Havsmannen 1 i Västerås, med 116 hyresbostäder i ett attraktivt läge vid Mälaren, färdigställs i början av 2019.

Nya projekt startas

Tre projekt befinner sig i startgröparna. Projekt Kungsbäck 2:10 i Gävle med sammanlagt 421 bostäder kommer att utvecklas i 4 etapper, varav etapp 1 och 2 som utgör ett gemensamt kvarter byggstartas under fjärde kvartalet 2018. I etapp 1 uppförs 145 studentbostäder, ett LSS-boende med 6 bostäder samt en livsmedelsbutik. I etapp 2 utvecklas 60 hyresbostäder.

Projekt Näcken 1 i Stora Råby i Lund förväntas att byggstartas under fjärde kvartalet 2018 även om markarbeten påbörjas först våren 2019. På Näcken 1 kommer K2A att uppföra 78 hyresbostäder.

Under fjärde kvartalet kommer även ombyggnation av Bottenhavet 21 i Örebro att påbörjas, vilket innebär att samtliga 306 korridorrum successivt kommer att byggas om till lägenheter enligt vårt beprövade koncept StudBoLyftet®. Därigenom frigörs också gemensamma ytor som kommer att omvandlas till 35 nya bostäder. Genom att höja standarden på boendet och tillskapa fler lägenheter kan vi öka det sammanlagda hyresvärdet på Bottenhavet 21 – ett viktigt skäl bakom vårt förvärv av fastigheten förra året.

2018 utvecklas planenligt

Årets första tre kvartal har utvecklats planenligt för K2A avseende såväl projektutveckling och inflöde av nya markanvisningar och byggrätter som produktion och uthyrning. Vi ser med tillförsikt fram emot den vidare utvecklingen under 2018.

Johan Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder 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.

Operativa mål

- K2A ska vid utgången av år 2020 förvalta 4 000 bostäder.
- K2A ska byggstarta minst 500 bostäder per år under 2018, 2019 och 2020.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

K2A:s mål är att dela ut cirka en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste åren. Utdelning ska ske kontant till preferensaktieägare. Värdeöverföring till stamaktieägare kan ske genom kontant utdelning eller fondemitterade preferensaktier.

Strategi

För att uppnå sina mål ska K2A

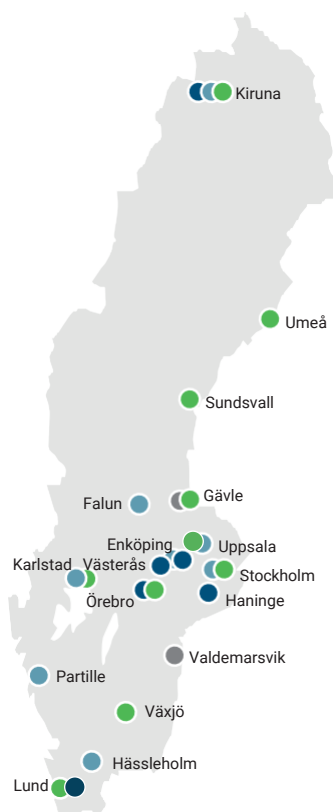
- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.

- Skapa en egen kundnära förvaltningsorganisation.
- Successivt bygga upp en organisation anpassad efter verksamheten. Samtidigt är samarbeten och partnerskap med starka incitament viktiga för vidare utveckling av bolaget.

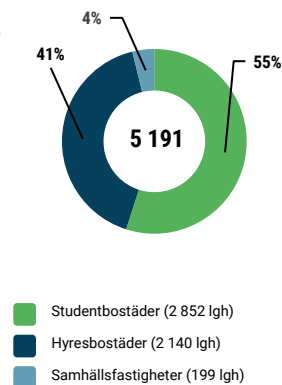
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

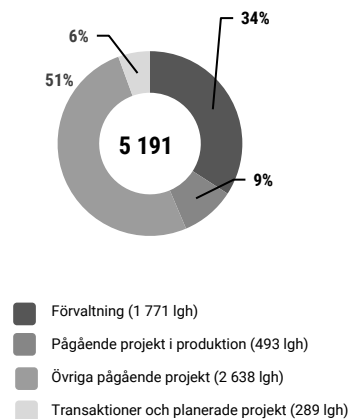
Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 5 200 bostäder, varav cirka 2 850 studentbostäder, cirka 2 150 hyresbostäder och cirka 200 bostäder i samhällsfastigheter. Idag har K2A förvaltningsobjekt eller pågående och planerade projekt på 16 orter i Sverige.



Fördelning per bostadskategori
2018-09-30, antal lägenheter



Fastighets- och projektportfölj
2018-09-30, antal lägenheter

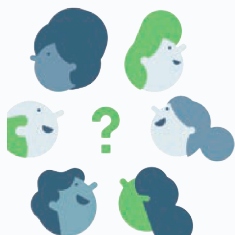


Våra fastigheter och projekt

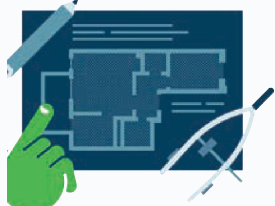
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik

Så här skapar K2A värden

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av de färdigställda lägenheterna.



Kundanlys. K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.



Arkitekt. K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.



Markanskaffning. K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark.



Lägenhetsproduktion. K2A har egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

1

2

3

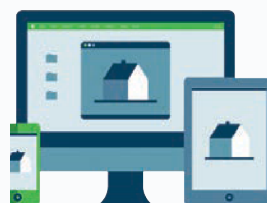
4



Byggnation. De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningssklara bostadshus. Från och med 2018 blir all byggnation Svanenmärkt.



Uthyrning & Förvaltning. K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad hemsida där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna.



Digital strategi. K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökords-optimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.



Hållbarhet & Värdeskapande. K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna.

5

6

7

8

SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s trähusfabrik med etableringar i Valdemarsvik och Gävle.



Svenska Studenthus

Samtliga studentbostäder inom K2A marknadsförs via varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus. K2A äger 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten. Bolaget ska:

- Bli Sveriges största privatägda studentbostadsföretag
- Vara rikstäckande så att studenter kan ordna med boende oavsett studieort samt byta ort under studietiden
- Erbjuder den bästa bostaden under studenttiden
- Vara den bästa förvaltaren av studentbostäder

Student21an® är en fullfunktionell studentlägenhet på 21 kvm som utvecklats av K2A. I den yteffektiva lägenheten ryms både fullhög kyl/frys i anslutning till en inbyggd spishäll och eget badrum med en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning är av hög kvalitet. Svenska Studenthus erbjuder en webbaserad kundtjänst och service åt hyresgäster.

Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta. Se även www.svenskastudenthus.se.



Grännäs Trähus

Grännäs Trähus, som ingår i K2A-koncernen, omfattar två moderna produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä. Produktionsmetoden vid Grännäs Trähus är miljöcertifierad enligt Svanen. Ambitionen är att samtlig nyproduktion framöver ska vara miljöcertifierad enligt Svanen eller motsvarande miljöcertifiering. Fabrikerna är belägna i Valdemarsvik och Gävle.

Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Genom Grännäs Trähus har K2A tillgång till egen produktionskapacitet och säkerställer därmed leveranser i en expansionsfas för bolaget. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad lägenhetsenhet bygger på en yteffektiv klimatsmart baslägenhet. Se även www.grannastrahus.se.

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. Vår produktionsmetod är Svanenmärkt och målsättningen är att all nyproduktion framöver ska miljöcertifieras enligt Svanen.

K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation. Vi prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna. Bostäderna är energi- och resurssnåla. Byggprocessen med industriell byggt teknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong.

Lägenheterna utvecklas och byggs för att optimera energiprestanda. K2A skapar förutsättningar för effektiv återvinning och sopsortering vid samtliga fastigheter. Vid nybyggnationer uppförs särskilda utrymmen för praktisk och effektivast möjliga avfallshandling.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Effektiv återvinning



FÖRVALTNINGSOBJEKT

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

Förvaltningsobjekten, med totalt 1 771 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Kiruna, Umeå, Gävle, Uppsala, Örebro, Stockholm, Haninge, Partille och Hässleholm. Den uthyrbara ytan uppgick till 60 904 kvm, varav 45 208 kvm avsåg bostäder.

Kiruna

I Kiruna äger och förvaltar K2A såväl samhällsfastigheter (Rymdcampus) som studentbostäder (Jägarskolan). I Rymdcampus, med totalt 8 038 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen kontor/utbildning, är Institutet för Rymdfysik största hyresgäst. Jägarskolan, som är belägen i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter som färdigställts under 2017.

Umeå

Fastigheten Roten 1 i Umeå har ett attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet. Totalt omfattar fastigheten 277 studentbostäder, fördelade på tre byggnader som färdigställts under 2017.

Gävle

I Gävle kommer K2A:s bostadsbestånd att öka successivt de närmaste åren i takt med att projekt färdigställs. Idag äger och förvaltar K2A studentbostäder i Olsbacka (ombyggd/renoverad 2015–2016) och Kungsbäck (färdigställd 2015), med 200 respektive 95 lägenheter.

Därutöver har K2A ingått markanvisningsavtal om att utveckla ytterligare cirka 420 student- och hyresbostäder i Kungsbäck samt ingått avtal om att utveckla 120 hyresbostäder i den fastighet som tidigare inrymde gamla Läkerolfabriken (numera projekt Godisfabriken). Efter färdigställandet av projekten kommer K2A att ha 800–850 bostäder i Gävle, vilket är en lämplig storlek för en effektiv förvaltning.

Uppsala

I Lindbacken, Uppsala, äger K2A två fastigheter med sammanlagt tio lägenheter för LSS-boende. Fastigheterna hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Örebro

I Örebro har K2A under 2017 färdigställt bostadsprojektet Oreganon 1 samt under 2018 byggt till ytterligare 21 bostäder så att antalet lägenheter totalt uppgår till 306 studentbostäder. K2A förvärvade under 2017 fastigheten Bottenhavet 21 med 306 befintliga studentbostäder. Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen i anslutning till Örebro Universitet. Under första kvartalet 2018 färdigställdes projektet Glidplanet 5, en del av Södra Ladugårdsängen, med 88 hyresbostäder. Hyresbostäderna är belägna ett par kilometer från K2A:s befintliga studentbostäder i Örebro, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Stockholm

Den under 2017 färdigställda Kopiepenan 1 i Vällingby, Stockholms stad, omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader och ett gruppboende med sex lägenheter. Kopiepenan är belägen nära tunnelbana (både Råcksta och Vällingby) och med Vällingby Centrum på cirka tio minuters gångavstånd.

Haninge

I Vega Park, som ligger i stadsdelen Vega i Haninge, utvecklar K2A totalt 485 hyresbostäder. K2A utvecklar sitt område i Vega Park i tre etapper. Första etappen om 123 lägenheter färdigställdes 2016. Andra etappen, med totalt 185 hyresbostäder färdigställdes under andra kvartalet 2018. Etapp 3 med totalt 177 hyresbostäder byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019. I stadsdelen Vega står hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park, som är Sveriges största enskilda projekt där bostäder byggs med miljövänliga trävolymmer, är belägen cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen som förväntas tas i bruk 2019.

Partille

I Sävedalen, Partille kommun, äger K2A en fastighet för LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Hässleholm

I Tyringe, Hässleholms kommun, äger K2A vårdboende med fyra fastigheter om totalt 44 lägenheter. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal med Humana-koncernen.

PÅGÅENDE PROJEKT

K2A är i en uppbyggnadsfas med bostadsproduktion och projekt på tretton orter i Sverige.

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Enköping, Gävle, Falun, Haninge, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. K2A hade totalt 493 lägenheter i produktion; med produktion avses pågående projekt där bygglov beviljats. Sammanlagt 2 927 bostäder fanns i projekt där bygglov ännu inte beviljats.

Produktion

Västerås

K2A uppför 110 hyresbostäder samt ett gruppboende med 6 bostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand. Projektet Havsmannen 1 beräknas vara färdigställt första kvartalet 2019.

Enköping

I Enköping bygger K2A 80 hyresbostäder på fastigheten Gånsta 2:3 i området Husberg. Inflyttning beräknas ske första kvartalet 2019.

Lund

K2A uppför 120 studentbostäder på fastigheten Parasollet 1 i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV. Bostäderna bedöms vara färdigställda första kvartalet 2019.

Haninge

Projekt Vega Park fortskrider planenligt. Etapp 1 med 123 hyresbostäder har färdigställts. Etapp 2 med totalt 185 lägenheter har färdigställts under 2017/2018. Etapp 3 med totalt 177 lägenheter byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019.

Projekt

Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark (Bredsand 1:282) i Enköping för uppförande av en förskola inom Bredsandsskogen.

Gävle

K2A vann under 2017, i hård konkurrens med sex andra företag, Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 420 hyres- och studentbostäder på Kungsbäck 2:10. Projektstart bedöms ske under 2018.

K2A har fått möjlighet att förvärva mark motsvarande cirka 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen, med ett attraktivt läge i Gävle. Projektet bedöms starta under 2019.

Haninge

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direkt anslutning till pendeltågsstationen. Tillträde och projektstart bedöms ske under 2020.

Karlstad

Projekt Sommarro 1:3 i Karlstad, i anslutning till Campus Karlstads Universitet, omfattar 100 hyresbostäder och 20 studentbostäder. Projektstart beräknas till 2020.

Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret, med sammanlagt 165 bostäder, kommer att inrymma hyresbostäder, ett hotell/lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Projektet bedöms kunna inledas under 2020.

Västerås

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att utveckla byggrätter för utveckling av cirka 200 bostäder på fastigheten Ångpannan 12 belägen i centrala Västerås. K2A äger 50 procent av projektet Ångpannan 12 och bedömd byggstart är 2023.

Stockholm

Slakthusområdet i Stockholm ska omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Stockholms stad har anvisat mark till K2A för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Byggstart bedöms ske tidigast 2020.

Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra 183 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till 2019. K2A har ingått genomförandeavtal med Sundsvalls kommun om att uppföra 300 studentlägenheter på fastigheten Förrådet i centrala Sundsvall. Byggstart för första etappen beräknas till 2019.

Falun

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att uppföra ett omsorgsboende med omkring 68 bostäder på fastigheten Falun 9:12. K2A äger 50 procent av projektet Falun 9:12 och bedömd byggstart är 2019.

Lund

Lunds kommun har beslutat om att anvisa mark till K2A för uppförande av 78 hyresbostäder. Markanvisningen avser fastigheten Lund Näcken 1 belägen i Stora Råby i Lund med bedömd byggstart under 2018.

Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Projekt Hortonomen 1, som är beläget i anslutning till Campus Växjö Universitet, beräknas påbörjas under 2019.

K2A har genom bolags-förvärv fått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö, motsvarande cirka 150 hyresbostäder med bedömd byggstart under 2019. Arenastaden är ett utvecklingsområde med stor potential, goda kommunikationer och närhet till service.

Örebro

K2A förvärvade under 2017 ett studentbostadsbestånd i Örebro med 306 rum i korridorsboende. Avsikten är att under 2018 påbörja successiv konvertering av samtliga rum till lägenheter och omvandla allmänna ytor till bostäder, vilket bedöms tillföra 35 nya lägenheter utöver de befintliga 306 bostäderna. Därefter planeras att riva befintliga tvättstugor på inner-gården och bygga 50 nya studentbostäder. Konverteringen sker successivt i den takt uthyrda korridorrum blir vakanta, vilket innebär att projekttiden bedöms ta upp till 2 år.

K2A har ytterligare två projekt i Örebro i form av Nikolai 3:63 där K2A har för avsikt att uppföra cirka 90 hyresbostäder med bedömd byggstart under 2019/2020 samt längs med Ekersvägen där K2A har för avsikt att uppföra cirka 200 hyresbostäder med bedömd projektstart 2021.

Uppsala

K2A har, i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, för avsikt att utveckla byggrätter för utveckling av cirka 285 bostäder på fastigheten Flogsta 22:3 samt en livsmedelsbutik, belägen cirka 2,5 km väster om Domkyrkan i Uppsala. K2A äger 50 procent av projektet Flogsta 22:3 och bedömd byggstart är 2022.



Under första kvartalet 2019 kommer K2A:s projekt Havsmannen 1 i Västerås vara färdigt för inflytt. Projektet består av hyresbostäder, studentbostäder samt ett LSS-boende med 6 bostäder. Bilderna ovan är från den möblerade visningslägenheten.

Standardiserade bostadsenheter för optimalt resursutnyttjande

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva baslägenheter.

K2A har utvecklat flera baslägenheter – en etta på 21 kvm en tvåa på 44 kvm och en trea på 55 kvm. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment. Baslägenheterna har utvecklats för att utgöra grunden för samtliga bostäder som K2A bygger.

Genom systematisk repetition av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande. De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

FASTIGHETER OCH PROJEKT 2018-09-30

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori¹	Status	Färdigställt, förvärv, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000/2014	8 038		11,8
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2014	4 774	200	9,7
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2014	2 024	95	4,8
LSS Uppsala²	Uppsala	Sa	●	2015	840	10	2,5
LSS Partille³	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,5
LSS Hässleholm⁴	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003/2015	5 397	43	3,1
Vega Park, E1 (Kolartorp 1:296)	Haninge	H	●	2016	5 753	123	13,9
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,8
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 634	306	17,2
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,6
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,8
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968/2017	5 894	306	9,2
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 845	88	9,3
Vega Park, E2 (Kolartorp 1:371, 1:365)	Haninge	H	●	2018	7 905	185	20,3
SUMMA					60 904	1 771	128,6

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2, 2017	1, 2019	5 144	116	11,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2, 2017	1, 2019	4 448	80	9,1
Parasollet 1	Lund	St	●	4, 2017	1, 2019	2 568	120	7,0
Vega Park, E3 (Kolartorp 1:47, 1:372, 1:373)	Haninge	H	●	4, 2017	2, 2019	6 957	177	19,0
Näcken 1	Lund	H	●	2018	2020	3 276	78	
Bottenhavet 21 (om- och tillbyggnation)	Örebro	St	●	2018	2020	1 741	85	
Kungsbäck 2:10	Gävle	St	●	2018	2022	7 605	315	
Kungsbäck 2:10	Gävle	H	●	2018	2022	4 531	106	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2023	6 890	300	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2019	2020	4 300	200	
Arenastaden Växjö⁵	Växjö	H	●	2019	2021	6 300	150	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2019	2021	3 850	90	
Godisfabriken⁵	Gävle	H	●	2019	2021	5 495	120	
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2019	2020	4 013	183	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2020	2021	1 050		
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2020	2021	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2020	2021	426	20	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2020	2022	8 838	165	
Västerhaninge Centrum⁵	Haninge	H	●	2020	2023	17 500	350	
Slakthusområdet⁵	Stockholm	St	●	2021	2022	6 784	176	
Slakthusområdet⁵	Stockholm	Sa	●	2021	2022	1 250		
Ekersvägen⁵	Örebro	H	●	2021	2022	10 500	200	
SUMMA						118 289	3 131	47,0

TRANSAKTIONER OCH PLANERADE PROJEKT	Kommun	Kategori¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22⁶	Falun	Sa	●	2019	2020	2 125	34	
Flogsta 22:3⁶	Uppsala	St	●	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12⁶	Västerås	H	●	2023	2025	8 268	112	
SUMMA						19 753	289	

TOTALT						198 947	5 191	175,6
--------	--	--	--	--	--	---------	-------	-------

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

● Produktion: nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

● Pågående projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats.

● Transaktioner och planerade projekt: Under transaktioner och planerade projekt redovisas framtida projekt som avses att genomföras men där förberedelserna inte har kommit så långt att det klassificeras som pågående projekt.

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

2) Avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1.

3) Avser fastigheten Partille Ugglum 14:217.

4) Avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6.

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

6) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförlig till K2A.



Rendering över projektet Havsmannen 1 i Västerås där 110 nyproducerade hyresbostäder samt ett LSS-boende med 6 bostäder håller på att färdigställas med förväntad inflytt under första kvartalet 2019. Havsmannen 1 är belägen i attraktiva Kajstaden i Öster Mälärstrand med omedelbar närhet till Mälarens vatten.

FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser 31 december 2017.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 3 084,6 Mkr (2 505,1) och eget kapital till 852,5 Mkr (783,8).

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

K2A hade den 30 september 2018 tillgångar till ett värde om 3 084,6 Mkr (2 505,1). Eget kapital uppgick till 852,5 Mkr (783,8). Belåningsgraden uppgick till 64,7 procent (58,3) och räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,6 gånger (1,9).

Räntebärande skulder

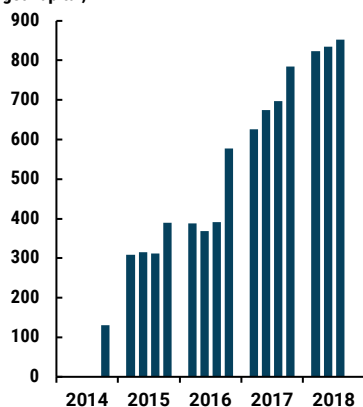
K2A hade räntebärande skulder om 1 971,5 Mkr (1 457,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 16 månader (17) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 31 månader (34). Den genomsnittliga räntenivån (inklusive byggkreditiv) var 2,84 procent (2,44).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-09-30

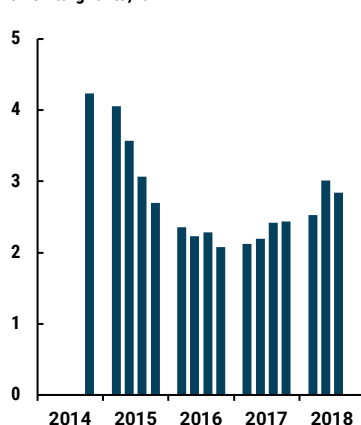
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig (Räntebindning)	1 131	3,71	-	-	-
Amortering 12 månader (Kapitalbindning)	-	-	8	8	-
2018	-	-	130	115	15
2019	-	-	392	370	22
2020	92	2,24	123	123	-
2021	578	1,54	827	787	40
2022	170	1,79	394	368	26
2023	-	-	200	200	-
TOTALT/GENOMSNIITT	1 972	2,84	2 074	1 972	102

EGET KAPITAL , GENOMSNIITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

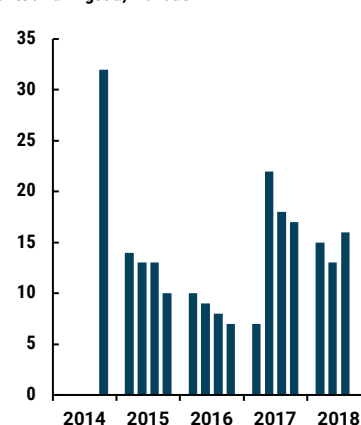
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



FASTIGHETSVÄRDERING

Efter värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 30 september 2018 uppgå till 2 838,5 Mkr (2 350,5).

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 488,0 Mkr i jämförelse med utgången av år 2017, till följd av investeringar om 407,7 Mkr och värdeförändringar om 80,3 Mkr.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförs.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	BOSTÄDER
Diskonteringsränta, %	7,8	6,4
Direktavkastningskrav (restvärde), %	5,9	4,4

ÖVRIGT

Organisation och medarbetare

K2A bygger successivt upp en organisation anpassad efter verksamheten och dess storlek. Samtidigt är samarbeten och partnerskap viktiga för vidare utveckling av bolaget. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning. Vid periodens slut var 103 personer anställda i K2A, varav 88 vid Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolagets resultat efter skatt för perioden 1 januari 2018 till och med 30 september 2018 uppgick till 0,6 Mkr (10,8).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen för 2017. I avsnittet Intjäningsförmåga finns en känslighetsanalys med teoretiska resultateffekter av förändringar av ett antal faktorer.

Väsentliga transaktioner med närstående

K2A köpte under tredje kvartalet projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 1,5 Mkr och sammanlagt under 2018 har K2A köpt tjänster för 4,5 Mkr. JEFF Fastighetsutveckling AB är störste ägare i JEFF Fastigheter AB som äger 25 procent av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus. K2A köpte under tredje kvartalet tjänster avseende löpande legal rådgivning av MAQS för 0,6 Mkr och sammanlagt under 2018 har K2A köpt tjänster för 1,9 Mkr. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt anställd av MAQS.

Händelser under tredje kvartalet

K2A erhåller markanvisning i Lund

Lunds Kommun har beslutat om att anvisa mark till K2A för uppförande av 78 hyresbostäder. Markanvisningen avser fastigheten Lund Näcken 1 belägen i Stora Råby i Lund. Detaljplan är fastställd och exploateringen förutsätter att bygglov beviljas. Mot bakgrund av att detaljplanen redan är fastställd så bedöms byggstart ske under 2018. K2A har för avsikt att förvärva fastigheten och den totala köpeskillingen för markförvärvet uppgår till cirka 10 Mkr.

Jonas Jalkander anställs som fastighetschef

K2A har rekryterat Jonas Jalkander som ny fastighetschef från och med den 3 september. Jonas har tidigare arbetat som regionschef på Hemsö. Jonas anställs för att leda förvaltning och fastighetsutveckling och ingår i koncernledningen.

Händelser efter periodens utgång

K2A startar uthyrning av Sveriges första Svanenmärkta studentbostäder

K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus färdigställer nu Sveriges första Svanenmärkta studentbostadsprojekt i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund. De 120 studentbostäderna har innovativa faciliteter som e-handelsboxar och elbilpool som laddas via solceller på taket. Lägenheterna kommer att vara klara för inflyttning vid terminsstart i januari 2019 och uthyrning av de första lägenheterna har påbörjats.

K2A startar uthyrning av hyresbostäder i Västerås

Uthyrningsarbetet har påbörjats i projektet Havsmannen 1 i Västerås. 110 nyproducerade hyresbostäder samt ett LSS-boende med 6 bostäder håller på att färdigställas, med förväntad inflyttning under första kvartalet 2019.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A och D samt preferensaktier. Antalet utestående aktier uppgår totalt till 3 467 868 aktier fördelade över 1 713 952 stamaktier av serie A, 607 488 stamaktier av serie D samt 1 146 428 preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster medan stamaktier av serie D samt preferensaktier berättigar till en röst.

Ingen av stamaktieserierna är upptagen till handel medan preferensaktierna är, sedan 2 april 2015, upptagna till handel på NASDAQ Stockholm First North Premier under kortnamnet K2A PREF.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-09-30

	STAMAKTIER A	STAMAKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Johan Knaust ²	500 000	607 488	1 107 488	23 149	32,6	29,8
Johan Thorell ²	321 600		321 600	13 067	9,7	17,1
Johan Ljungberg ²	321 600		321 600	7 432	9,5	17,1
Claes-Henrik Julander ²	290 240		290 240	11 855	8,7	15,4
Christer Andersson ²	178 912		178 912	7 578	5,4	9,5
Ludwig Holmgren	101 600		101 600	832	3,0	5,4
Övriga				1 082 515	31,2	5,7
Summa	1 713 952	607 488	2 321 440	1 146 428	100,0	100,0

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

2) Via bolag.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2018-09-30

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	125 216	3,6	0,7
Allba Holding	40 500	1,2	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	36 493	1,1	0,2
Danica Pension	26 886	0,8	0,1
Kaj Johansson	24 000	0,7	0,1
Johan Knaust ²	23 149	0,7	0,1
RBC Investor Services Bank S.A.	20 000	0,6	0,1
Mats Sören Mann	18 000	0,5	0,1
UBS Switzerland	17 000	0,5	0,1
Övriga	778 184	22,4	4,1
Summa	1 146 428	33,1	6,1

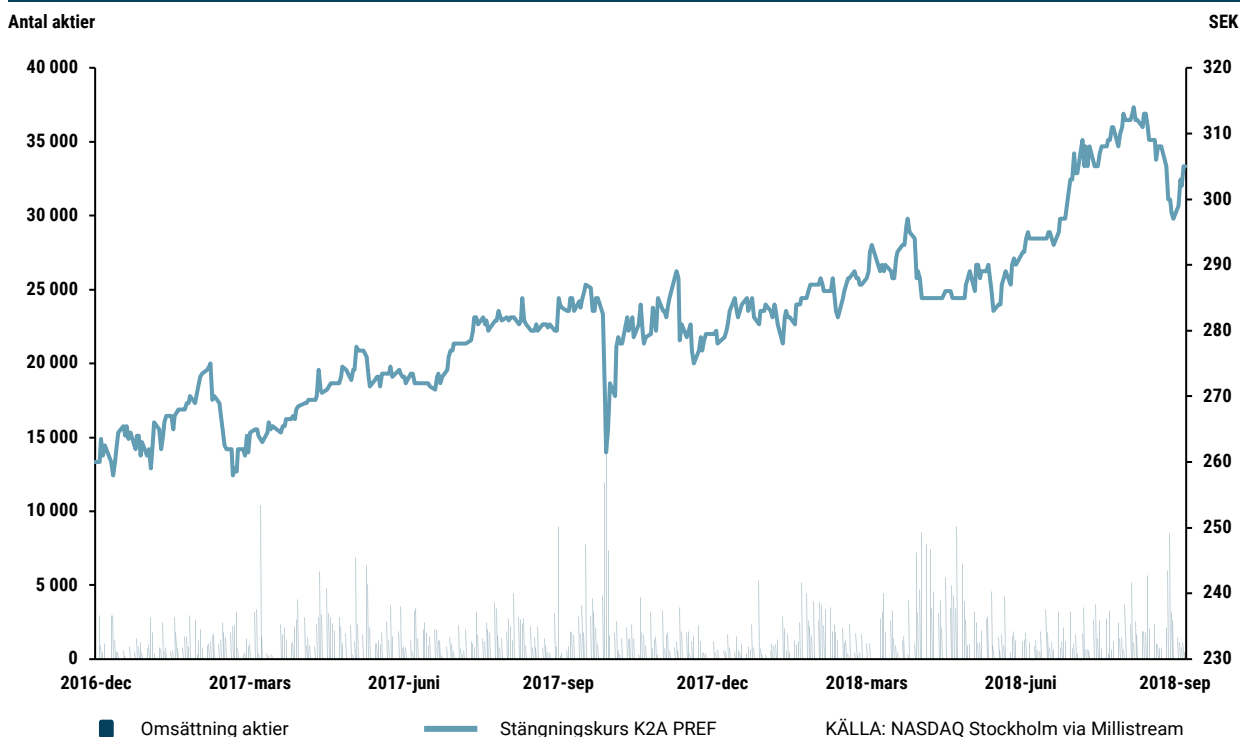
1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

2) Via bolag.

K2A:s preferensaktie, K2A PREF, är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier sedan den 2 april 2015. Senast betalt för K2A PREF periodens sista handelsdag den 28 september 2018 var 305,0 kronor (283,5). Under tredje kvartalet 2018 omsattes totalt 124 197 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 43 procent på årsbasis.

Under perioden 1 januari 2018 till och med 30 september 2018 omsattes totalt 394 067 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 46 procent på årsbasis. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

K2A PREF KURSUTVECKLING 1 JANUARI 2017 – 30 SEPTEMBER 2018



HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH

	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2017
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	2 096	2 068
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,6	0,6

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelseposter inom parentes avser perioden januari till september föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 82,6 Mkr (59,0), främst till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrts ut.

Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 82,6 Mkr (59,0) till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och bostäderna hyrdes ut.

Fastighetskostnader

Ett större förvaltat fastighetsbestånd under en större del av året medförde att fastighetskostnaderna ökade till -26,1 Mkr (-19,7).

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till -18,8 Mkr (-12,6).

Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som bland annat tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning samt ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

Resultat från gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A från bolag som samägs med tredje part. I huvudsak avser denna post resultat från JV-bolag som samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Resultatet uppgick till 0,0 Mkr (-).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -20,8 Mkr (-11,5).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 80,3 Mkr (118,9).

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -2,1 Mkr (-3,3). Uppskjuten skatt uppgick till -7,8 Mkr (-25,9).

Under andra kvartalet 2018 uppstod en positiv engångseffekt gällande uppskjuten skatt till följd av Riksdagens beslut om att sänka bolagsskatten 2019 och 2021. Den positiva engångseffekten uppgår till 9,3 Mkr.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 87,3 Mkr (104,9).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2017 JAN-DEC
Hysesintäkter	27,9	20,1	82,6	59,0	84,4
Fastighetskostnader	-6,8	-6,8	-26,1	-19,7	-31,9
Driftsöverskott	21,1	13,3	56,5	39,3	52,5
Central administration	-6,7	-3,4	-18,8	-12,6	-17,2
Resultat från gemensamt styrda bolag	-4,0	-	0,0	-	-
Räntenetto	-5,4	-2,8	-20,8	-11,5	-18,9
Förvaltningsresultat	4,9	7,1	16,9	15,2	16,4
Värdeförändringar					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	7,8	0,5	80,3	118,9	270,1
Resultat före skatt	12,7	7,7	97,2	134,1	286,4
Aktuell skatt	-1,5	-1,7	-2,1	-3,3	-0,5
Uppskjuten skatt	-0,9	1,7	-7,8	-25,9	-66,0
Periodens totalresultat	10,3	7,7	87,3	104,9	219,9
Resultat per aktie					
Moderbolagets aktieägarares resultat efter skatt	6,7	6,5	80,7	80,7	170,7
Justering för utdelning till preferensaktieägare	-5,7	-5,5	-17,0	-16,5	-22,0
Resultat efter skatt hänförligt till stamaktieägare	1,0	1,0	63,7	64,2	148,7
Totalt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Resultat efter skatt per stamaktie (före utspädning), kr	0,42	0,42	27,44	27,67	64,06
Resultat efter skatt per stamaktie (efter utspädning), kr	0,42	0,42	27,44	27,67	64,06

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 838,5	2 047,8	2 350,5
Andelar i gemensamt styrda bolag	0,0	-	0,0
Övriga anläggningstillgångar	51,5	64,6	44,7
Summa anläggningstillgångar	2 890,0	2 112,4	2 395,2
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	10,9	9,6	12,6
Kundfordringar	1,0	0,4	0,3
Kortfristiga fordringar	41,4	1,9	5,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,3	4,2	4,8
Likvida medel	135,0	104,2	86,6
Summa omsättningstillgångar	194,6	120,4	109,9
Summa tillgångar	3 084,6	2 232,8	2 505,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	852,5	697,4	783,8
Uppskjuten skatteskuld	143,7	95,8	135,9
Räntebärande skulder	1 971,5	1 375,3	1 457,8
Ej räntebärande skulder	116,9	64,3	127,7
Summa eget kapital och skulder	3 084,6	2 232,8	2 505,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2017 JAN-DEC
Ingående eget kapital	783,8	577,7	577,7
Nyemissioner	-	10,4	10,4
Eliminering emission	-	-	-10,4
Aktieägartillskott	7,0	23,2	23,2
Utdelning preferensaktier, beslutad 2016	-	-5,5	-5,5
Utdelning preferensaktier, beslutad 2017	-	-11,0	-22,0
Utdelning preferensaktier, beslutad 2018	-22,9	-	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-2,6	-2,2	-2,2
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-7,3
Periodens totalresultat	87,3	104,9	219,9
Utgående eget kapital	852,5	697,4	783,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2017 JAN-DEC
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	16,9	15,2	16,4
Avskrivningar	3,0	1,0	1,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-0,5	-0,3	0,2
Betald skatt	-2,1	-	-
Förändring av pågående arbeten	1,7	-8,1	-11,1
Förändringar rörelsefordringar	-7,0	0,3	-4,5
Förändringar rörelseskulder	-4,6	-10,8	18,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7,4	-2,8	21,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv förvaltningsfastigheter	-17,3	-125,1	-128,2
Investering i förvaltningsfastigheter	-376,4	-375,4	-518,9
Investering i gemensamt styrda bolag	-26,6	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-9,8	-40,1	-36,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430,1	-540,6	-683,3
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	7,0	-	-
Upptagna lån	523,1	570,3	680,1
Amortering av lån	-9,3	-8,4	-11,5
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-30,1	-	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-2,6	-2,2	-2,2
Utdelning , preferensaktier	-17,0	-16,5	-22,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	471,2	543,2	644,4
Periodens kassaflöde	48,4	-0,3	-17,9
Likvida medel vid periodens början	86,6	104,4	104,4
Likvida medel vid periodens slut	135,0	104,2	86,6

SEGMENTRAPPORTERING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		KONCERNEN	
MKR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP
Hysesintäkter	82,3	58,9	0,3	0,2	82,6	59,0
Fastighetskostnader	-25,0	-18,9	-1,1	-0,9	-26,1	-19,7
Driftsöverskott	57,2	40,0	-0,7	-0,7	56,5	39,3
Räntenetto	-15,3	-10,7	-	-0,2	-15,3	-10,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	3,6	118,9	76,8	-	80,3	118,9
Resultat inklusive värdeförändringar	45,5	148,2	76,0	-0,9	121,5	147,3
Ofördelade poster						
Central administration					-18,8	-12,6
Resultat från gemensamt styrda bolag					0,0	-
Centralt räntenetto					-5,6	-0,6
Resultat före skatt					97,2	134,1
Aktuell skatt					-2,1	-3,3
Uppskjuten skatt					-7,8	-25,9
Periodens totalresultat					87,3	104,9

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrbar yta, tkvm	60,9	47,9	48,7
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	45,2	33,1	33,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	15,7	14,8	15,5
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	2 838,5	2 047,8	2 350,5
Uthyrningsgrad, %	93,0	98,0	98,0
Överskottsgrad, %	64,6	63,0 ²	62,2
Direktavkastningskrav, %	4,6	4,9	4,9
Antal anställda	103	55	65
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	24,6	21,6 ²	28,1
Soliditet, %	27,6	31,2	31,3
Belåningsgrad (netto), %	64,7	62,1 ²	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,3 ²	1,9
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut (inklusive byggkreditiv), %	2,8	2,5	2,4
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 146 428	1 100 000	1 100 000
Totalt antal utestående aktier, st	3 467 868	3 421 440	3 421 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	27,4	27,7 ²	64,1
Eget kapital per stamaktie, kr	164,2	120,9 ²	148,0 ³
EPRA NAV, Mkr	996,2	793,1	919,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	506,0	364,0	459,1 ³
EPRA NAV per stamaktie, kr	218,0	156,8	197,8 ³

1. Se avsnittet Definitioner, Ordlista.

2. Nyckeltalet har räknats om i enlighet med definitioner.

3. Nyckeltalen Eget kapital per stamaktie, EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare samt EPRA NAV per stamaktie hänförligt till 31 december 2017 har räknats om. Skillnaden är att andel hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande var felaktigt beräknad. I rapport per 31 december 2017 var nyckeltalen: 157,8 kr per aktie, 481,8 Mkr respektive 207,6 kr per aktie.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	3,8	2,5	10,6	6,3	10,3
Administrationskostnader	-8,0	-6,4	-22,8	-17,1	-28,9
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-0,9	-0,6	-0,6
Rörelseresultat	-4,5	-4,2	-13,0	-11,4	-19,2
Resultat från finansiella investeringar					
Anteciperad aktieutdelning	-	-	-	0,0	0,0
Realisationsresultat försäljning dotterbolag	-	-	-	-	-0,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,5	22,4	13,7	22,4	25,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Resultat från finansiella investeringar	6,5	22,3	13,7	22,1	24,9
Bokslutsdispositioner					
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-6,4
Resultat före skatt	2,1	18,2	0,6	10,8	-0,7
Skatt	-	-	-	-	-0,0
Periodens resultat	2,1	18,2	0,6	10,8	-0,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Licenser	2,4	1,9	2,6
Inventarier	2,0	0,5	2,2
Övriga anläggningstillgångar	-	30,3	-
Andelar i koncernföretag	30,1	2,1	30,1
Summa anläggningstillgångar	34,4	34,8	34,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0,7	0,4	0,8
Fordringar koncernföretag	367,2	365,9	382,9
Övriga fordringar	8,3	0,2	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	0,8	0,6
Kassa och bank	87,8	7,4	28,9
Summa omsättningstillgångar	464,3	374,6	413,2
Summa tillgångar	498,7	409,4	448,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	325,7	370,5	348,0
Räntebärande skulder	-	18,1	-
Övriga skulder	173,0	20,8	100,0
Summa eget kapital och skulder	498,7	409,4	448,0

INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsobjekt vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående projekt, har en tabell upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt färdigställts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT ¹	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hysesvärde	129	47		176
Vakans	-3	-1		-3
Hysesintäkter	126	46		172
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-31	-11		-42
Driftsöverskott	95	35		130
Central administration			-22	-22
Räntenetto			-63	-63
Förvaltningsresultat				46
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	8	1		9
Tillkommande investeringar	11	313		324

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet 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%	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 21

1) Endast Pågående projekt i produktion ingår i intjäningsförmåga. Med produktion avses ett nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

REDOVISNINGSPRINCIPER

K2A följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

En utförligare redogörelse för koncernens redovisningsprinciper lämnas under not 2 i årsredovisningen för 2017.

Stockholm den 23 oktober 2018
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

DEFINITIONER, ORDLISTA

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 summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Belåningsgrad fastigheter 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.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. 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 NAV

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

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. 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 NAV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. EPRA NAV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NAV 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 realiserade värdeförändringar.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandards för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Nettoskuldsättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Nettoskuld-sättning används för att för att belysa K2A:s finansiella risk.

Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration 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

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftöverskott 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 realiserade värdeförändringar beaktats.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER 2018/2019

Bokslutskommuniké 2018	20 februari 2019
Delårsrapport Q1 januari-mars 2019	25 april 2019
Årsstämma 2019	25 april 2019
Delårsrapport Q2 januari-juni 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport Q3 januari-september 2019	22 oktober 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2018/2019

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2019

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, Affärsutveckling, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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