

Q1

Delårsrapport januari-mars 2019

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019

JAN-MAR 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 33,9 Mkr (27,8)
- Driftsöverskottet uppgick till 20,3 Mkr (15,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3,3 Mkr (4,1)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 66,3 Mkr (45,8)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 46,3 Mkr (39,3) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 16,53 kr (14,55)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 2 087 (1 719²)

Antal bostäder under förvaltning

2 087

Fastighetsvärde

3 305 Mkr

EPRA NAV

1 178 Mkr

NYCKELTAL

	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 APR- 2019 MAR	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter, Mkr	33,9	27,8	118,7	112,6
Driftsöverskott, Mkr	20,3	15,7	78,1	73,6
Förvaltningsresultat, Mkr	3,3	4,1	13,8	14,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	66,3	45,8	216,8	196,4
Resultat efter skatt, Mkr	46,3	39,3	180,6	173,6
Lägenheter i förvaltning, antal	2 087	1 719 ²	2 087	1 771
Lägenheter i produktion, antal	411	545	411	714
Lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543	2 866	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	5 364	4 807	5 364	5 351
Belåningsgrad, %	64,5	60,5	64,5	63,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5 ³	1,6	1,5 ³	1,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 178,4	968,7	1 178,4	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	760,5	529,5	760,5	610,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, tillväxt, %	43,6	66,3	43,6	26,6

1) Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

2) Inklusive 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2.

3) Beräknat exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier och som under de senaste 12 månaderna uppgick till 5,9 Mkr och som inkluderas i centrala administrationskostnader. Räntetäckningsgraden inklusive dessa kostnader uppgick till 1,4 gånger.

” Vi vill stärka bilden av oss som
det hållbara fastighetsbolaget,
Johan Knaust, VD



HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JAN-MAR 2019

Första kvartalet

- Johan Knaust passerade budpliktsgräns och omvandlade stamaktier av serie A till serie D så att ägarandelen understeg budpliktsgräns. (2019-01-16)
- K2A höll en extra bolagsstämma där stämman bland annat beslutade om nyval av Ingrid Lindquist som styrelseledamot i K2A. (2019-01-22)
- K2A genomförde ledningsförändringar och Christian Lindberg, som redan ingick i koncernledningen, tillträdde som finanschef (CFO) och Patrik Linzenbold tillträdde som IR-chef och ingår i och med detta i koncernledningen. (2019-01-30)
- K2A genomförde riktad nyemission av 307 144 preferensaktier och tillfördes 87,9 Mkr efter att emissionskostnader beaktats. (2019-01-31)

- K2A förvärvade 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus för 83,5 Mkr samt 240 000 nyemitterade B-aktier. K2A äger i och med förvärvet 100 procent av Svenska Studenthus. (2019-02-12)
- K2A presenterade nya operationella mål, finansiella mål och riskbegränsningar samt utdelningspolicy. (2019-03-08)

Händelser efter periodens utgång

Inga händelser att rapportera

Johan Knaust, VD:

Nya mål för en grön framtid

Inledningen av 2019 börjar starkt och vi fortsätter att ta gröna steg framåt för att stärka vår position som det hållbara fastighetsbolaget

Utveckling första kvartalet

K2A fortsätter att utvecklas starkt och inledningen på 2019 var inget undantag. Under kvartalet påbörjades inflyttning i 120 färdigställda studentbostäder i Lund, 116 hyresbostäder i Västerås och 80 hyresbostäder i Enköping. Antal förvaltade bostäder ökade under kvartalet till 2 087 jämfört med 1 719 under samma period föregående år, motsvarande en ökning om 21 procent. Merparten av dessa är nyproduktion enligt K2A:s egenutvecklade koncept med yteffektiva lägenheter uppförda i trä. Vi förvaltar idag bostäder i sammanlagt tolv svenska städer, en ökning från nio vid samma period föregående år.

Hyresintäkterna ökade under kvartalet med 22,2 procent till 33,9 Mkr och driftöverskottet ökade med 29,6 procent till 20,3 Mkr. Ökningen i hyresintäkter och driftöverskott är en följd av inflyttning i ett ökat antal förvaltningsobjekt.

Under första kvartalet investerade vi totalt 107 Mkr i projekt och vid utgången av mars uppgick fastighetsvärdet till 3 305 Mkr. Vid utgången av perioden hade K2A en total projektportfölj med potential att utveckla ytterligare 2 866 nyproducerade hyresbostäder.

Riktad nyemission och genomfört förvärv

K2A genomförde under inledningen av året en riktad nyemission som tillförde bolaget cirka 88 Mkr efter emissionskostnader. Likviden användes till att finansiera den kontanta delen av köpeskillingen i förvärvet av resterande 25 procent av aktierna i Svenska Studenthus AB. Den totala köpeskillingen uppgick till 187 Mkr. Svenska Studenthus är ett bolag med målet att bli Sveriges största rikstäckande studentbostadsbolag. Svenska Studenthus förvaltar idag 1 430 studentbostäder. Förvärvet av minoritetsandelen i Svenska Studenthus bidrar till att öka transparensen i och förståelsen för K2A som bolag och verksamhet, och kan ses som ett led i våra planer att notera K2A:s aktier på Nasdaq Stockholm.

Affärsplan med nya mål för verksamheten

Under kvartalet arbetade vi med att ta fram en ny affärsplan med fokus på fortsatt hög tillväxt med kontrollerad finansiell risk genom huvudsakligen utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande. Detta arbete resulterade bland annat i nya mål, såsom att byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020 för att därefter växla upp till 700 – 1 000 bostäder årligen. Vidare satte vi som mål att driftöverskottet ska öka med i genomsnitt 25 procent per år och EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna i genomsnitt med minst 20 procent per år under perioden fram till och med år 2024.

En grön framtid med planenlig utveckling

Som vi meddelat tidigare har K2A initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019. Processen fortlöper enligt plan.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att 2019 startat positivt och vi fortsätter ta steg framåt för att stärka vår position som det hållbara fastighetsbolaget. Potentialen i verksamheten är stor, vi har ambitiösa planer och ser fram emot att leverera enligt våra löften.

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 byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020.
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 till 1 000 bostäder per år.
- K2A ska vid utgången av år 2024 förvalta minst 5 000 bostäder.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 25 procent per år.
- EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent
- Belåningsgraden för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet 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.

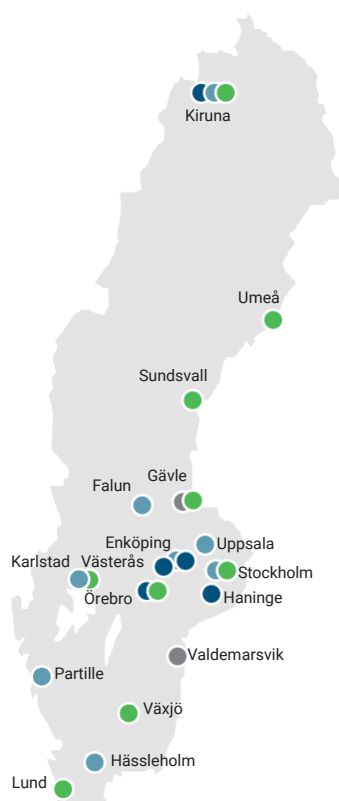
Strategi

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 hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A förfogar över.

Fastighets- och projektportfölj

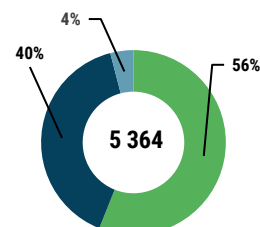
K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 5 350 bostäder, varav cirka 3 000 studentbostäder, cirka 2 150 hyresbostäder och cirka 200 bostäder i samhällsfastigheter.



Våra fastigheter och projekt

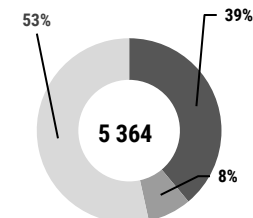
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik

Fördelning per bostadskategori
2019-03-31, antal lägenheter



Studentbostäder (3 006 lgh)
Hyresbostäder (2 141 lgh)
Samhällsfastigheter (217 lgh)

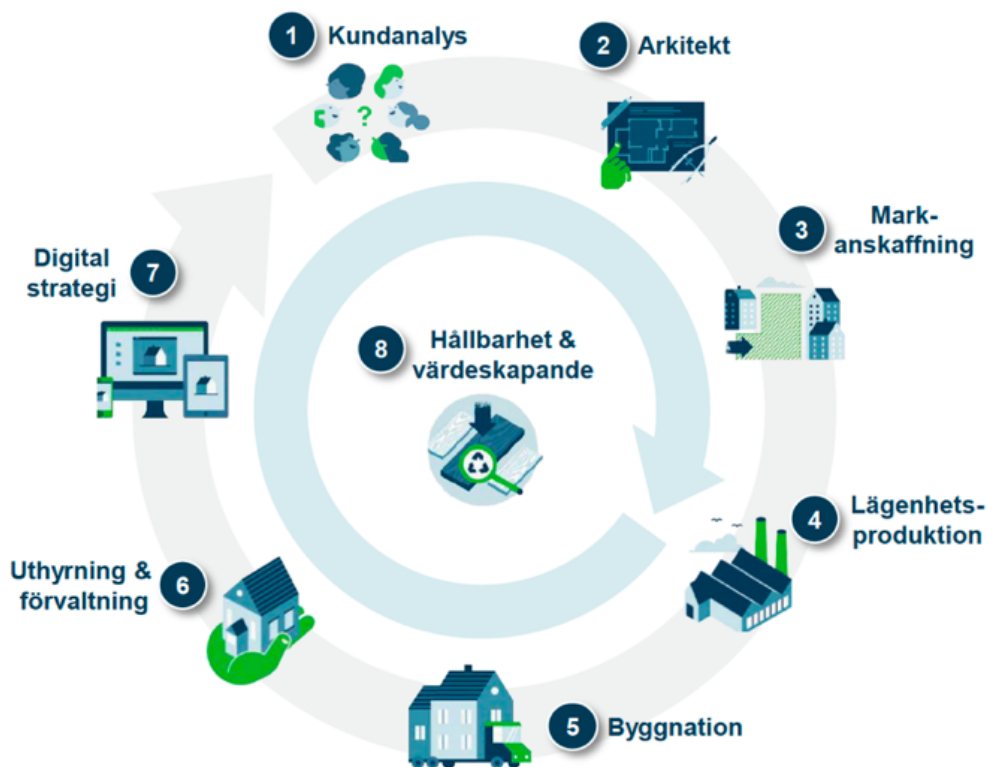
Fastighets- och projektportfölj
2019-03-31, antal lägenheter



Förvaltning (2 087 lgh)
Pågående projekt i produktion (411 lgh)
Övriga pågående projekt (2 866 lgh)

SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

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



1. Kundanalys

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.

2. Arkitekt

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

3. Markanskaffning

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

4. Lägenhetsproduktion

K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

5. Lägenhetsproduktion

K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

6. Uthyrning & Förvaltning

K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats 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.

7. Digital strategi

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand.

Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

8. 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.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

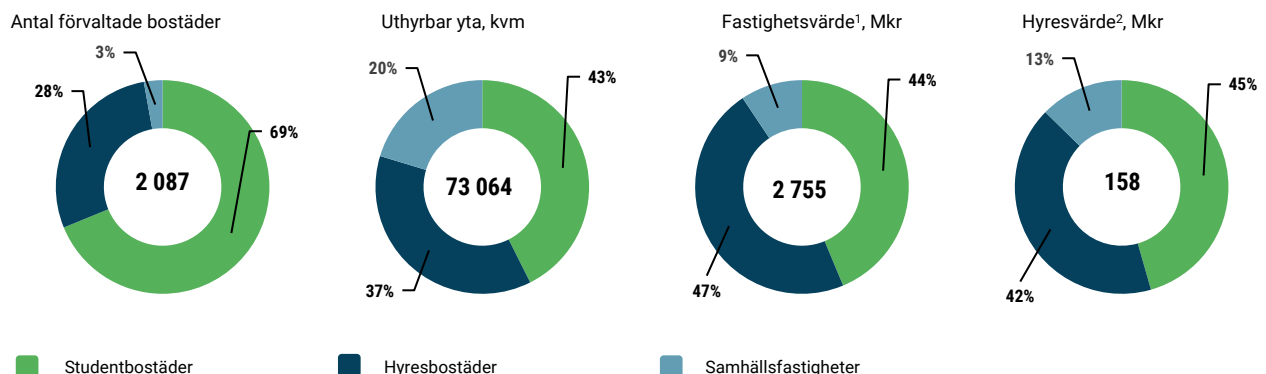
Förvaltningsobjekten, med totalt 2 087 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 73 064 kvm, varav 63 649 kvm avsåg bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 MARS 2019

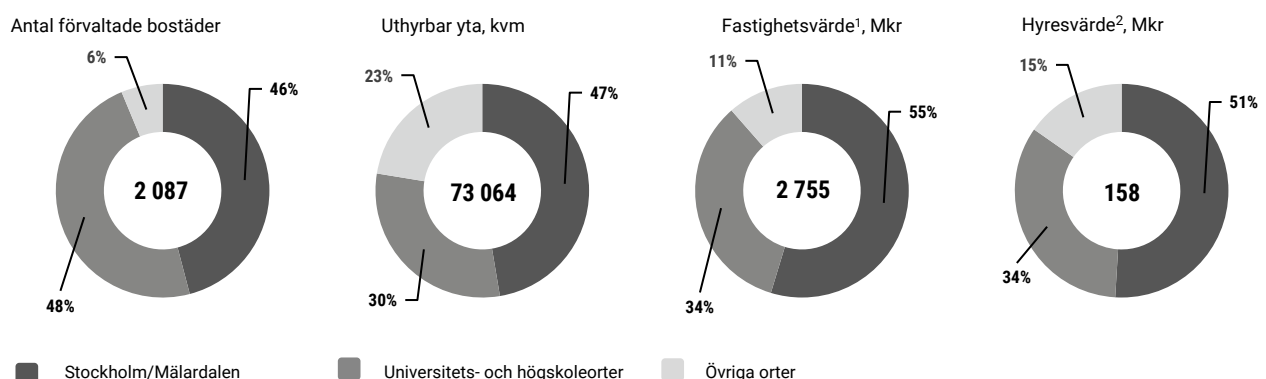
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	592	26 481	614	1 293	47 721	66	2 447	11	411	54	1 999
Studentbostäder	1 436	30 359	763	1 204	38 689	72	2 303	19	603	51	1 634
Samhällsfastigheter	59	6 809	8 038	258	17 344	20	1 329	4	239	16	1 091
Summa/snitt	2 087	63 649	9 415	2 755	37 701	158	2 158	33	458	121	1 659

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	958	33 525	1 074	1 507	43 559	80	2 323	17	504	62	1 799
Universitets- och högskoleorter	998	21 781	303	932	42 202	53	2 420	11	498	41	1 853
Övriga orter	131	8 343	8 038	316	19 260	24	1 457	5	306	19	1 143
Summa/snitt	2 087	63 649	9 415	2 755	37 701	158	2 158	33	458	121	1 659

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Skillnaden mellan värdet ovan och verkligt värde per balansdagen för segmentet Förvaltningsobjekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 3 305 Mkr.
2) Avser årstakt.

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 MARS 2019

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Pågående projekt delas i sin tur in i:

- Produktion: projekt där byggstart har skett
- Projekt: projekt som inte byggstartats.

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori ¹	Byggstart	Inflytt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde	Bedömd	Upp- arbetad	Verkligt
						Bostäder	Mkr	kr/kvm	inv., Mkr	värde, Mkr
Vega Perk etapp 3	Haninge	H	Kv 4, 2017	Kv 2, 2019	177	6 957	20 ³	2 672 ³	307	173
Kungbäck 2:28 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 439	11	2 406	170	30
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	404 ²	8 371	19 ²	2 244	130	15
Summa					717	18 767	49	2 502	607	326 ⁴

1) H=hyresbostäder, St=studentbostäder, Sa=samhällsfastigheter

2) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 98 studentbostäder. Bedömt hyresvärde inkluderar 9,1 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 9,7 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar.

3) Hyresvärde i Mkr inkluderar parkeringsintäkter. Hyresvärde kr/kvm är exklusive parkeringsintäkter.

4) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

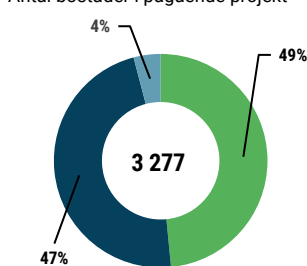
SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde	Bedömd	Upp- arbetad	Verkligt
		Bostäder	Mkr	kr/kvm	inv., Mkr	värde, Mkr
Hyresbostäder	1 555	72 361	180	2 388	2 827	313
Studentbostäder	1 588	40 992	130	2 746	1 815	204
Samhällsfastigheter	134	4 824	23	2 415	345	12
Summa/snitt	3 277	118 177	334	2 518	4 987	530

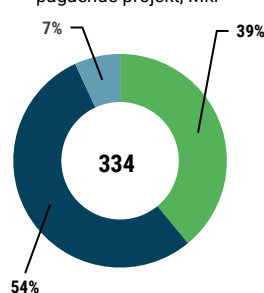
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde	Bedömd	Upp- arbetad	Verkligt
		Bostäder	Mkr	kr/kvm	inv., Mkr	värde, Mkr
Stockholm/Mälardalen	1 409	56 609	172	2 649	2 446	404
Universitets- och högskolorter	1 549	49 015	124	2 407	1 949	107
Övriga orter	319	12 552	38	2 344	592	18
Summa/snitt	3 277	118 177	334	2 518	4 987	530

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

Antal bostäder i pågående projekt



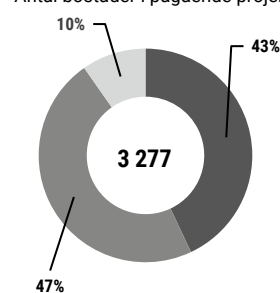
Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



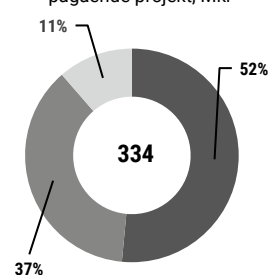
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



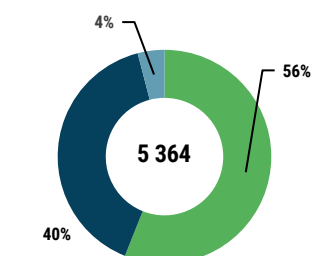
- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskolorter
- Övriga orter

Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 MARS 2019

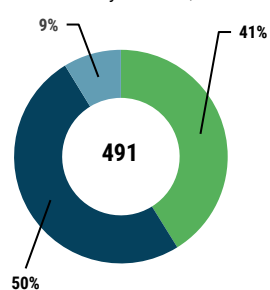
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder



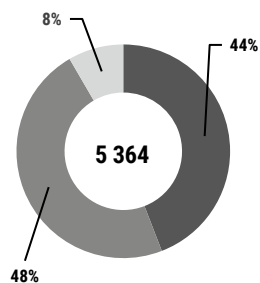
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

Bedömt hyresvärde, Mkr



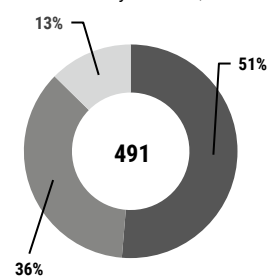
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskoleorter
- Övriga orter

Bedömt hyresvärde, Mkr



Rendering över projektet Vega etapp 3 i Haninge kommun där K2A utvecklar 177 hyresbostäder i närheten av den nya pendeltågsstationen Vega.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038		12,0
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 774	200	9,7
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	4,8
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ³	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,9
LSS Hässleholm ⁴	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	43	3,1
Vega Park, etapp 1 ⁵	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,0
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,8
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 634	306	17,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,1
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,8
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 894	306	9,2
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 845	88	9,1
Vega Park, etapp 2 ⁵	Haninge	H	●	2018	7 905	185	20,5
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2019	4 448	80	10,1
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 144	116	12,5
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 568	120	6,0
SUMMA					73 064	2 087	157,7

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Vega Park, etapp 3 ⁵	Haninge	H	●	Kv 4, 2017	Kv 3, 2019	6 957	177	20,0
Kungsbäck 2:28 (etapp 1)	Gävle	St	●	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 434	136	10,5
Bottenhavet 21 (konvertering/tillbyggnation)	Örebro	St	●	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	6,8
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	●	Kv 1, 2021	Kv 2, 2022	1 065	50	2,7
Kungsbäck 2:10 (etapp 2)	Gävle	H	●	2019	2020	2 324	53	
Näcken 1	Lund	H	●	2019	2020	3 276	78	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2023	6 890	300	
Kungsbäck 2:10 (etapp 3)	Gävle	H	●	2019	2022	2 148	60	
Arenastaden Växjö ⁶	Växjö	H	●	2019	2021	6 300	150	
Barkarbystaden ⁶	Järfälla	St	●	2019	2022	6 000	206	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2020	2021	1 050	-	
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2020	2022	4 013	183	
Godisfabriken ⁶	Gävle	H	●	2020	2022	5 495	120	
Kungsbäck 2:28 (etapp 4)	Gävle	St	●	2020	2022	3 865	126	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2020	2023	4 300	200	
Slakthusområdet ⁶	Stockholm	St	●	2021	2022	6 784	176	
Slakthusområdet ⁶	Stockholm	Sa	●	2021	2022	1 250	-	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2021	2022	3 850	90	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2021	2022	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2021	2022	426	20	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2021	2023	8 838	165	
Västerhaninge Centrum ⁶ (etapp 1)	Haninge	H	●	2021	2022	8 750	175	
Västerhaninge Centrum ⁶ (etapp 2)	Haninge	H	●	2022	2023	8 750	175	
Ekersvägen ⁶	Örebro	H	●	2022	2024	10 500	200	
SUMMA						112 714	2 988	40,1

SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22 ⁷	Falun	Sa	●	2019	2020	2 125	34	
Flogsta 22:3 ⁷	Uppsala	St	●	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12 ⁷	Västerås	H	●	2023	2025	8 268	112	
SUMMA						19 753	289	

TOTALT						205 531	5 364	197,7
---------------	--	--	--	--	--	----------------	--------------	--------------

- Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.
- Produktion: nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.
- Projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats.

- 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) Vega Park etapp 1 avser fastigheten Kolartorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolartorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolartorp 1:47, 1:372 och 1:373.
- 6) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.
- 7) 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.



Fastigheten Havsmannen i Västerås med 116 bostäder.

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.

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 vi använder närproducerat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial.

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

utvecklas och byggs bostäderna för att optimera energiprestanda. K2A väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme. I flera av våra senaste bostadsprojekt har vi monterat solceller på taken i vår strävan efter att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har vi även en egen bilpool med elbilar, exklusivt för våra kunder.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Hållbara bostäder



FINANSIERING

Jämförelsesiffrorna som avser balansräkning avser 31 december 2018.

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 långsiktigt ej överstiga 70 procent
- Belåningsgraden för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 mars 2019 tillgångar till ett värde om 3 541,6 Mkr (3 341,6), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 3 305,5 (3 104,8) Mkr och likvida medel utgjorde 83,7 Mkr (110,1). Eget kapital uppgick den 31 mars 2019 till 982,6 Mkr (938,9).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 mars 2019 räntebärande skulder om 2 217,5 Mkr (2 088,1), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 129,4 Mkr under perioden. Ökningen av de räntebärande skulderna har medfört att belåningsgraden för koncernen ökat till 64,5 procent (63,7).

Den genomsnittliga räntenivån har under perioden ökat till 2,81 procent (2,79). De ökade räntebärande skulderna har inneburit att räntekostnaderna ökat.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna har minskat till 1,4 gånger (1,5). Det innebär att räntetäckningsgraden understiger koncernens långsiktiga finansiella riskbegränsning om lägst 1,5 gånger. Riskbegränsningen skall ses i ett långsiktigt perspektiv och avsteg under viss period kan uppstå. I de centrala administrationskostnaderna för de senaste 12 månaderna ingår kostnader om 5,9 Mkr hänförligt till rådgivning och förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier. De centrala administrationskostnaderna justerat för noteringskostnaderna ger en räntetäckningsgrad om 1,5 gånger.

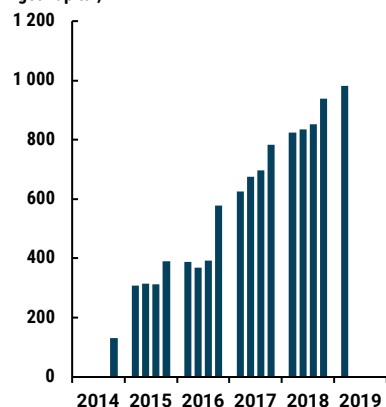
Den genomsnittliga räntebindningen under perioden uppgick till 17 månader (18) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 30 månader (31). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 11,0 Mkr. Periodiserade upplåningskostnader uppgick till vid årets slut till 0,4 Mkr (0,3).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2019-03-31

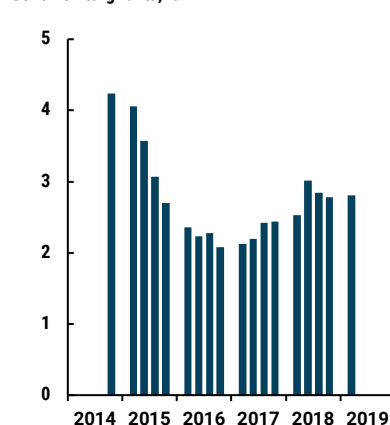
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 228	3,69	-	-	-
2019	-	-	369	359	10
2020	92	2,24	361	277	83
2021	577	1,54	827	787	40
2022	170	1,79	447	384	63
2023	151	2,04	351	351	-
2024	-	-	60	60	-
Summa/Genomsnitt	2 217	2,81	2 413	2 217	196

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

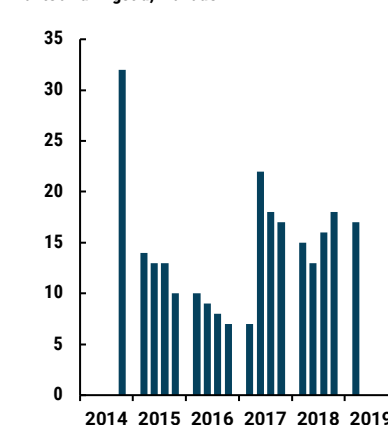
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – MARS 2019

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 33,9 Mkr (27,8). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 22,2 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till cirka 73 000 kvm den 31 mars 2019 jämfört med cirka 53 000 kvm den 31 mars 2018. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2019 uppgick, på årsbasis, till 157,7 Mkr (108,3), vilket motsvarar en tillväxt om 45,6 procent. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt flera projekt i närtid.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96 procent (96). Uthyrningsgraden har påverkats av att projekt färdigställts, vilket normalt innebär högre initial vakans under en inflyttningsperiod.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt ökade under perioden till 12,0 Mkr (8,6), vilket motsvarade en ökning om 39,9 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Att drifts- och underhållskostnader procentuellt ökat mer än hyresintäkterna under perioden beror i stor utsträckning på inflyttningar i flera projekt, vilket normalt innebär högre ekonomisk vakansgrad och kan påverka jämförbarheten mellan enstaka kvartal.

Kostnader för fastighetsadministration minskade till 1,6 Mkr (3,5 Mkr), vilket motsvarar en sänkning med 53,5 procent. En förklaring till detta är att vissa kostnader som under första kvartalet 2018 redovisades som fastighetsadministration under första kvartalet 2019 redovisats som centrala administrationskostnader.

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 13,6 Mkr (12,1), vilket motsvarade en ökning om 12,7 procent.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 20,3 Mkr (15,7), vilket motsvarade en ökning om 29,5 procent. Överskottsgraden för första kvartalet 2019 uppgick till 59,8 procent (56,4). Överskottsgraden är normalt lägre under årets första kvartal till följd av omflyttningar och därmed högre ekonomisk vakansgrad för främst studentbostäder samt högre el- och värmekostnader under en kall årstid.

Överskottsgraden för de senaste tolv månaderna uppgick till 65,9 (59,1). En bidragande orsak är att vissa kostnader som under respektive jämförelseperiod ingick i fastighetsadministration redovisats som centrala administrationskostnader.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 11,1 Mkr (3,5), vilket motsvarar en ökning om 214,7 procent. En stor del av kostnadsökningen kan förklaras av högre personalkostnader men även att vissa kostnader som under respektive jämförelseperiod ingick i fastighetsadministration redovisats som centrala administrationskostnader. Härutöver ingår 1,9 Mkr i form av kostnader hänförliga till förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under perioden till 2,7 Mkr (0,9) respektive 8,3 Mkr (2,6).

Resultat från gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. Resultatet under perioden uppgick till 4,1 Mkr (-). Det positiva resultatet från gemensamt styrda bolag beror främst på värdeförändring kopplat till de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Räntenetto

Räntenettot minskade under perioden till -10,0 Mkr (-8,1). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna har minskat till 1,4 gånger (1,5). Det innebär att räntetäckningsgraden understiger koncernens långsiktiga finansiella riskbegränsning om lägst 1,5 gånger. Riskbegränsningen skall ses i ett långsiktigt perspektiv och avsteg under viss period kan uppstå. I de centrala administrationskostnaderna för de senaste 12 månaderna ingår kostnader om 5,9 Mkr hänförligt till rådgivning och förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier. De centrala administrationskostnaderna justerat för noteringskostnaderna ger en räntetäckningsgrad om 1,5 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade under perioden till 3,3 Mkr (4,4). Att förvaltningsresultatet minskade under perioden trots ett högre driftsöverskott beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 66,3 Mkr (45,8). Av värdeförändringarna var 29,1 Mkr (-0,1) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,3 Mkr (-) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 36,9 Mkr (45,9) hänförligt till pågående projekt.

Förvaltningsfastigheterna har under första kvartalet 2019 värderats externt av oberoende värderare med värdetidpunkt 31 mars 2019.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt uppgick till 0,0 Mkr (-0,9). Uppskjuten skatt uppgick till -23,1 Mkr (-9,7).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 46,3 Mkr (39,3) och resultat per stamaktie uppgick till 16,53 kr (14,55).



Studentbostäder i Örebro på fastigheten Oregon 1 med rymliga balkonger och närhet till campus.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

MKR		2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 APR- 2019 MAR	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	33,9	27,8	118,7	112,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	not 3, 10	-11,0	-8,1	-28,5	-25,6
Underhåll	not 3	-0,9	-0,4	-2,7	-2,2
Fastighetsskatt	not 3	-0,1	-0,1	-1,2	-1,2
Fastighetsadministration	not 3	-1,6	-3,5	-8,0	-9,9
Summa fastighetskostnader		-13,6	-12,1	-40,5	-38,9
Driftsöverskott		20,3	15,7	78,2	73,6
Central administration, fastighetsförvaltning		-2,7	-0,9	-8,8	-6,9
Central administration, projektutveckling		-8,3	-2,6	-26,3	-20,6
Resultat från gemensamt styrda bolag	not 7	4,1	-	2,6	-1,5
Räntenetto		-10,0	-8,1	-32,0	-30,0
Förvaltningsresultat		3,3	4,1	13,8	14,6
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	not 4	66,3	45,8	216,8	196,4
Värdetförändring derivat	not 8	-0,1	-	0,1	0,2
Resultat före skatt		69,4	49,9	230,7	211,1
Aktuell skatt	not 5	-	-0,9	0,1	-0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-23,1	-9,7	-50,2	-36,8
Periodens/Årets resultat¹		46,3	39,3	180,6	173,6
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		46,7	37,9	166,7	157,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,4	1,4	13,9	15,7
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		16,53	14,55	66,99	65,00
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		16,53	14,55	66,99	65,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		2 361 440	2 321 440	2 330 671	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		2 361 440	2 321 440	2 330 671	2 321 440

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

2) Resultat per stamaktie beräknas som kvoten av periodens/årets resultat reducerat med periodens/årets utdelning till innehavare av preferensaktier, dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser		2,0	2,6	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		2,0	2,6	2,2
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	not 6, 10	3 305,5	2 593,1	3 104,8
Rörelsefastigheter	not 10	14,3	6,2	6,1
Inventarier	not 10	18,7	16,6	16,2
Summa materiella anläggningstillgångar		3 338,5	2 616,0	3 127,1
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i gemensamt styrda bolag	not 7	30,8	0,0	26,7
Andelar i andra bolag		26,2	26,2	26,2
Derivat	not 8	0,1	-	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		57,0	26,2	53,1
Summa anläggningstillgångar		3 397,5	2 644,8	3 182,3
Omsättningstillgångar				
Varulager		15,8	11,5	15,1
Kundfordringar		0,6	0,5	0,4
Skattefordringar		1,9	1,9	6,6
Övriga fordringar		32,3	5,4	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9,9	4,9	8,7
Likvida medel	not 8	83,7	38,5	110,1
Summa omsättningstillgångar		144,1	62,6	159,3
Summa tillgångar		3 541,6	2 707,4	3 341,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		25,1	21,7	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		475,6	287,9	287,9
Balanserad vinst		435,2	372,9	320,6
Årets resultat		46,7	37,9	157,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		982,6	720,4	788,0
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	102,7	150,9
Totalt eget kapital	not 9	982,6	823,1	938,9
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	not 5	195,8	145,6	172,6
Långfristiga leasingskulder	not 10	28,0	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 189,2	1 478,0	2 059,7
Summa långfristiga skulder		2 413,0	1 623,6	2 232,4
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	27,9	128,6	28,0
Kortfristiga leasingskulder	not 10	3,8	-	-
Leverantörsskulder		36,0	77,3	70,3
Skatteskulder		2,0	1,8	3,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		-	-	0,5
Övriga skulder		19,9	16,1	23,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56,4	37,0	45,6
Summa kortfristiga skulder		146,0	260,8	170,3
Summa skulder		2 559,0	1 884,3	2 402,7
Summa eget kapital och skulder		3 541,6	2 707,4	3 341,6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	Aktie- Kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	21,7	287,9	372,9	101,3	783,8
Årets resultat ¹			157,9	15,7	173,6
Utdelning beslutad 2018			-22,9	-2,6	-25,5
Tillskott från och värdeöverföring till ägare ²			-22,8	22,8	-
Omräkning av skuld hänförlig till innehavare utan bestämmande inflytande ³			-6,7	6,7	-
Aktieägartillskott				7,0	7,0
Fondemission preferensaktier	0,3		-0,3	-	-
Inlösen av emitterade stamaktier	-0,3		0,3	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,0	-	-52,4	33,9	-18,5
Utgående eget kapital 2018-12-31	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9
Ingående eget kapital 2019-01-01	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9
Periodens resultat ¹			46,7	-0,4	46,3
Nyemission preferensaktier	1,9	88,7			90,6
Kostnader för emission		-2,7			-2,7
Utdelning nyemitterade preferensaktier			-1,5		-1,5
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			61,5	-150,4	-88,9
Fondemission stamaktier av serie B	1,5	101,7	-103,2		-
Summa transaktioner med bolagets ägare	3,4	187,7	-43,2	-150,4	-2,6
Utgående eget kapital 2019-03-31	25,1	475,6	482,0	0,0	982,6

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

2) 22,7 Mkr avser ett aktieägartillskott hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande som inbetalades under 2017 men som bokfördes först under 2018.

3) 6,7 Mkr avser omklassificering av fordran på innehavare utan bestämmande inflytande till följd av att K2A (moderbolag) ställt borgen för lån upptagna av bolag där innehavare utan bestämmande inflytande varit delägare. Till följd av att K2A borgat för hela lånet har innehavare utan bestämmande inflytande gynnats och därav kompenserat K2A för detta.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 APR- 2019 MAR	2018 JAN-DEC
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	3,3	4,1	13,8	14,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,6	1,3	1,4
Betald skatt	-	-	-0,8	-0,8
Förändring av varulager	-0,7	1,1	-4,3	-2,5
Förändringar rörelsefordringar	-15,6	-1,8	-33,6	-19,8
Förändringar rörelseskulder	-19,2	39,0	-42,7	15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31,6	43,0	-66,3	8,4
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-6,0	-17,3	-8,5	-19,8
Investering i förvaltningsfastigheter	-111,3	-179,6	-442,0	-510,3
Investering i gemensamt styrda bolag	-1,5	-	-28,2	-26,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1,3	-7,8	-3,6	-10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120,0	-204,7	-482,2	-566,9
Finansieringsverksamheten				
Nyemissioner	87,9	-	87,9	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	7,0	7,0
Upptagna lån	131,5	153,2	620,2	641,9
Amortering av lån	-2,1	-4,1	-9,6	-11,6
Amortering av leasingskuld	-0,8	-	-0,8	-
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-83,9	-30,1	-83,9	-30,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,6	-2,6
Utdelning, preferensaktier	-7,3	-5,5	-24,5	-22,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	125,3	113,6	593,7	582,0
Periodens kassaflöde	-26,4	-48,0	45,1	23,5
Likvida medel vid periodens början	110,1	86,6	38,5	86,6
Likvida medel vid periodens slut	83,7	38,5	83,7	110,1

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR
Hysesintäkter	30,7	27,8	3,2	0,0	-	-	33,9	27,8
Fastighetskostnader	-12,1	-10,6	-1,6	-1,5	-	-	-13,6	-12,1
Driftsöverskott	18,6	17,2	1,7	-1,5	-	-	20,3	15,7
Central administration	-2,7	-0,9	-8,3	-2,6	-	-	-11,1	-3,5
Resultat från gemensamt styrda bolag	-	-	-	-	4,1	-	4,1	-
Räntenetto	-6,1	-5,1	0,0	-	-3,9	-2,9	-10,0	-8,1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	29,1	-0,1	37,2	45,9	-	-	66,3	45,8
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	-0,1	-	-0,1	-
Resultat inklusive värdeförändringar av fastigheter	38,9	11,1	30,5	41,7	0,1	-2,9	69,4	49,9
Resultat före skatt							69,4	49,9
Aktuell skatt							-	-0,9
Uppskjuten skatt							-22,9	-9,7
Periodens resultat							46,6	39,3

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR
Investering i anläggningstillgångar	0,8	0,5	112,3	198,2	1,3	5,9	114,4	204,7

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR
Anläggningstillgångar	2 775,8	1 792,1	529,7	801,0	92,0	51,6	3 397,5	2 644,8
Omsättningstillgångar	64,6	12,0	12,6	16,7	66,9	34,0	144,1	62,6
Summa tillgångar	2 840,4	1 804,1	542,4	817,7	158,9	85,6	3 541,6	2 707,4
Långfristiga skulder	1 447,5	871,4	747,0	518,9	218,5	233,2	2 413,0	1 623,6
Kortfristiga skulder	26,5	119,2	33,4	23,1	86,2	118,5	146,0	260,8
Summa skulder	1 474,0	990,6	780,4	542,1	304,7	351,7	2 559,0	1 884,3

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 APR- 2019 MAR	2018 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 087	1 719	2 087	1 771
Antal lägenheter i produktion, antal	411	545	411	714
Antal lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543	2 866	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	5 364	4 807	5 364	5 351
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	56,8	37,5	56,8	45,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	16,2	15,5	16,2	15,5
Total uthyrbar yta, tkvm	73,1	53,0	73,1	60,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,0	97,0	97,0
Överskottsgrad, %	59,8	56,4	65,9	65,4
Kassaflöden från investeringsverksamhet				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	111,3	179,6	442,0	510,3
Förvärv, Mkr	6,0	17,3	8,5	19,8
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV), Mkr	1,5	-	28,2	26,6
Försäljningar, Mkr	-	-	-	-
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	18,4	24,9	18,4	18,5
Soliditet, %	27,7	30,4	27,7	28,1
Belåningsgrad, %	64,5	60,5	64,5	63,7
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,5	-	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5 ²	1,6	1,5 ²	1,5
Räntebindningstid, antal månader	17	15	-	18
Kapitalbindningstid, antal månader	30	31	-	31
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 453 572	1 100 000	1 453 572	1 146 428
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 351 191	1 100 000	1 189 881	1 127 083
Total utdelning preferensaktier, Mkr	7,3	5,5	24,5	22,7
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ³ , st	2 561 440	2 321 440	2 561 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ³ , st	2 361 440	2 321 440	2 330 671	2 321 440
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-1,68	-0,61	-4,58	-3,51
Resultat per stamaktie ³ , kr	16,53	14,55	66,99	65,00
Justerat resultat per stamaktie, kr	16,72	13,97	61,02	58,23
Eget kapital, Mkr	982,6	823,1	982,6	938,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	564,7	404,2	564,7	458,4
Eget kapital per stamaktie, kr	220,46	174,10	220,46	197,46
EPRA NAV, Mkr	1 178,4	968,7	1 178,4	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	760,5	529,5	760,5	610,1
EPRA NAV per stamaktie, kr	296,89	228,09	296,89	262,82

1) Se avsnittet Definitioner

2) Beräknat exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier och som under de senaste 12 månaderna uppgått till 5,9 Mkr och som inkluderas i centrala administrationskostnader. Räntetäckningsgraden inklusive dessa kostnader uppgick till 1,4 gånger.

3) Ingen utspädningsseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	2018 APR- 2019 MAR	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	2,4	3,4	11,9	13,0
Administrationskostnader	-11,8	-6,5	-40,5	-35,2
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-1,2	-1,1
Rörelseresultat	-9,7	-3,4	-29,7	-23,4
Resultat från finansiella poster				
Anteciperad aktieutdelning	-	-	150,0	150,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	2,3	14,6	16,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-	-0,2	-0,1
Summa resultat från finansiella poster	0,0	2,3	164,4	166,8
Värdeförändringar				
Värdeförändring derivat, orealiserade	-0,1	-	0,1	0,2
Resultat före skatt	-9,9	-1,1	134,7	143,6
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	0,0	-	0,0	0,0
Periodens/Årets resultat¹	-9,9	-1,1	134,7	143,5

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MKR	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	2,0	2,5	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar	2,0	2,5	2,2
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1,8	2,2	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	1,8	2,2	1,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30,1	30,1	30,1
Derivat	0,1	-	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	30,1	30,1	30,3
Summa anläggningstillgångar	33,9	34,8	34,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0,6	0,5	0,1
Fordringar koncernföretag	698,4	399,0	497,6
Skattefordringar	1,0	-	5,9
Övriga fordringar	6,3	0,1	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,8	0,5	1,0
Likvida medel	34,6	14,2	63,3
Summa omsättningstillgångar	741,6	414,2	573,1
Summa tillgångar	775,5	449,1	607,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25,1	21,7	21,7
Summa bundet eget kapital	25,1	21,7	21,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond	475,6	287,9	287,9
Balanserad vinst	157,5	38,4	15,5
Årets/periodens resultat	-9,9	-1,1	143,5
Summa fritt eget kapital	623,2	325,3	446,9
Summa eget kapital	648,3	346,9	468,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0,0	-	0,0
Summa långfristiga skulder	0,0	-	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2,4	18,8	1,7
Skulder till koncernföretag	100,6	65,2	107,9
Skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	9,6	9,3	16,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,6	8,9	12,6
Summa kortfristiga skulder	127,2	102,2	138,8
Summa skulder	127,2	102,2	138,8
Summa eget kapital och skulder	775,5	449,1	607,4

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya standards vilka trätt ikraft 2019

K2A har börjat tillämpa IFRS 16 från och med den 1 januari 2019 och har inte tillämpat standarden retroaktivt. Tidigare fastställde koncernen huruvida ett avtal innehöll leasing enligt IAS 17 eller IFRIC 4 vid avtalets ingång. Vid övergången till IFRS 16 valde emellertid koncernen att tillämpa lättnadsregeln att "ärva" den tidigare definitionen av leasing vid övergången. Det betyder att IFRS 16 endast tillämpas på avtal som tidigare identifierats som leasingavtal enligt IAS 17 och IFRIC 4 omprövades inte. Följaktligen tillämpas definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16 endast på de avtal som har ändrats eller ingåtts efter den 1 januari 2019. Redovisade nyttjanderättstillgångar har sätts samma värde som den redovisade leasingkulden med tillägg för förskottsbetalningar per 1 januari 2019. Se not 10 för effekterna på resultat- och balansräkning.

Inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Beskrivning av IFRS 16 Leasingavtal i sammandrag

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal.

Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens ursprungliga värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Leasingkulden värderas initialt till nuvärdet av de framtida leasingavgifter som inte har betalats vid inledningsdatumet. Leasingavgifterna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas används koncernens marginella upplåningsränta.

Leasingkulden värderas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Leasingkulden omvärderas om de framtida leasingavgifterna förändras till följd bland annat av ändringar i ett index eller ett pris ("rate"). När leasingkulden omvärderas på detta sätt görs en motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde.

Kortleasingavtal och leasar av lågt värde

Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller underliggande tillgångar av lågt värde. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 33,9 Mkr (27,8). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 22,2 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till cirka 73 000 kvm den 31 mars 2019 jämfört med cirka 53 000 kvm den 31 mars 2018. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt flera projekt i närtid.

Utveckling intäkter för perioden

Mkr	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR	Förändring, %
Studentbostäder	16,3	15,8	3,1
Hyresbostäder	12,6	7,1	78,1
Samhällsfastigheter	5,0	4,9	2,6
Totala intäkter	33,9	27,8	22,2

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden till -13,6 Mkr (-12,1), vilket motsvarade en ökning om 12,6 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

Fastighetskostnader för perioden januari till mars 2019

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastighet	Totalt
Driftskostnader	-6,0	-3,8	-1,2	-11,0
Underhåll	-0,5	-0,2	-0,1	-0,9
Fastighetsskatt	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Direkta fastighets-kostnader	-6,6	-4,0	-1,3	-12,0
Fastighets-administration				-1,6
Totala fastighets-kostnader				-13,6

Fastighetskostnader för perioden januari till mars 2018

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastighet	Totalt
Driftskostnader	-5,2	-1,9	-1,0	-8,1
Underhåll	-0,1	-0,1	-0,2	-0,4
Fastighetsskatt	-0,1	-	0,0	-0,1
Direkta fastighets-kostnader	-5,4	-2,0	-1,2	-8,6
Fastighets-administration				-3,5
Totala fastighets-kostnader				-12,1

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden 1 januari 2019 till och med 31 mars 2019 till 66,3 Mkr (45,8), vilket motsvarar 2,1 procent (1,8) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid periodens början.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR
Förvaltningsobjekt	29,1	-0,1
Projektvinst vid färdigställande	0,3	-
Pågående projekt	36,9	45,9
Totalt	66,3	45,8
Totalt i procent av ingående balans, %	2,1	1,8

Not 5 Skatt

Periodens beräknade aktuella skattekostnad uppgick till noll kronor för första kvartalet 2019. Uppskjuten skatt är beräknad med både 21,4 procent och 20,6 procent beroende på vilket år den uppskjuten skatten beräknas eventuellt betalas. Från och med 1 januari 2019 gäller nya regler för ränteavdrag gällande inkomstbeskattning. K2A:s bedömning är att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

Mkr	2019 JAN-MAR	2018 JAN-MAR
Resultat före skatt	69,4	49,9
Skattesats, %	21,4%	22,0%
Skatt enligt gällande skattesats	14,9	11,0
Effekt av ändrade skattesatser	-0,9	-
Ej skattepliktiga intäkter	-0,9	-
Ej avdragsgillt räntenetto	1,5	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,3	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	10,7	1,0
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-1,8	-1,3
Summa	23,1	10,6

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	23,1	10,6
Procent av resultat före skatt, %	33,3%	21,3%

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	195,2	144,6
Obeskattade reserver	0,1	0,4
Övriga poster	0,5	0,5
Summa	195,8	145,6

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgår till 114,1 Mkr. Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 200,7 Mkr (242,6) i jämförelse med utgången av år 2018. Ökningen är hänförlig till förvärv om 6,0 Mkr (17,3), investeringar om 107,2 Mkr (179,6) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 66,3 Mkr (45,8). Nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, uppgick till 21,3 Mkr och inkluderas under förvaltningsobjekt. K2A har under första kvartalet färdigställt tre stycken projekt (Gånsta 2:3, Havsmannen 1 och Parasollet 1) och ansvaret för dessa färdigställda projekt har övergått till K2A:s förvaltningsorganisation. Värdet för dessa fastigheter uppgår till 533,0 Mkr och har överförs (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I de färdigställda projekten har K2A investerat sammanlagt 8,0 Mkr mer än vad som redovisats i bokslutskommunikén för 2018.

Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 mars 2019 uppgick till 3 305,5 Mkr (2 593,1), varav 2 775,8 Mkr (1 792,1) avser förvaltningsobjekt och 529,7 Mkr (801,0) avser värdet av pågående projekt.

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-mar 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	6,0	6,0
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	0,8	106,4	107,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	29,1	-	29,1
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	0,3	0,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	36,9	36,9
IFRS 16 Tomträtter	21,3	-	21,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	533,0	-533,0	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2019	2 775,8	529,7	3 305,5

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-mar 2018

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	1 792,1	558,4	2 350,5
Förvärv av fastigheter	-	17,3	17,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	-	-
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	0,1	179,5	179,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	-0,1	-	-0,1
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	45,9	45,9
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	-	-	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2018	1 792,1	801,0	2 593,1

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2019 31 MAR	2018 31 MAR
Byggnad	1 705,7	1 071,7
Mark	173,6	173,0
Pågående projekt	239,9	473,0
Inventarier i förvaltningsfastighet	7,0	3,1
Summa	2 126,2	1 720,8

Värderingsprocess och värderingsmetod

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med oberoende fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. 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. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. 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. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2018 (not 14).

Förvaltningsfastigheterna har under första kvartalet 2019 värderats externt av oberoende värderare med värdetidpunkt 31 mars 2019.

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal	2019 31 MAR	2018 31 MAR	2018 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,7	6,6	6,4
Diskonteringsränta sammhällsfastigheter, %	7,8	7,8	7,9
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,4	4,6	4,4
Värderingsyield ¹ sammhällsfastigheter, %	5,9	6,0	6,0
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,5	4,9	4,6

1) Genomsnittlig värderingsyield (direktavkastningskrav restvärde)

Not 7 Gemensamt styrda bolag

K2A samäger JV-bolag med tredje part för utveckling av fastigheter i partnerskap. I huvudsak avses JV-bolag som samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB"). De fastigheter som berörs framgår under samägda projekt i Fastighets- och projektportfölj i delårsrapporten. K2A äger 50 procent av de samägda bolagen, vilket innebär att bolagen är intressebolag. Ett intresseföretag ska enligt årsredovisningslagen (1999:1554) konsolideras i koncernredovisningen med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna i intresseföretaget från början redovisas till anskaffningsvärde i koncernredovisningen vilket sedan justeras för att avspeglar ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat.

Resultat från gemensamt styrda bolag

Resultatet under perioden uppgick till 4,1 Mkr (-) och avser värdeförändring hänförligt till två av de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Andelar i gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas anskaffningsvärdet för tillgångar som ägs av intressebolagen. Det sammanlagda värdet uppgår till 30,8 Mkr och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3 och Västerås Ångpannan 1.

Not 8 Räntebärande skulder, likvida medel samt derivat

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 83,7 Mkr (38,5) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta kan ränteswappar tillämpas där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta, och/eller räntetak, där företaget kan utnyttja den rörliga räntans flexibilitet upp till en förutbestämd maxnivå som räntan inte kan gå över. Ränteswapparna och räntetak utgör derivat som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

K2A har ingått ett (1) derivatavtal i form av ett räntetak med nominellt värde om 100 Mkr. Säkring av prognostiserade ränteflöden har huvudsakligen skett genom att ta upp fasträntelån (bundet lån) där räntenivån är fast (bunden) under lånets löptid. Genom att binda räntenivån till en fast räntesats under en bestämd löptid, blir räntekostnaden densamma under hela lånets löptid.

Not 9 Eget kapital och substansvärde

Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Balansposter, Mkr	2019 31 MAR	2018 31 MAR	2018 31 DEC
Eget kapital	982,6	823,1	938,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-102,7	-150,9
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-417,9	-316,3	-316,3
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	564,7	404,2	458,4
Totalt antal stamaktier, st	2 561 440	2 321 440	2 321 440
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	220,46	174,10	197,46
Eget kapital	982,6	823,1	938,9
Derivat	0,1	-	0,2
Uppskjuten skatt	195,8	145,6	172,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 178,4	968,7	1 111,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-122,9	-172,0
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-417,9	-316,3	-329,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	760,5	529,5	610,1
Totalt antal stamaktier, st	2 561 440	2 321 440	2 321 440
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	296,89	228,09	262,82

1) 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.

Not 10 IFRS 16 Leasing

Från och med 1 januari 2019 har K2A börjat tillämpa den nya rekommendationen IFRS 16 Leasing. Effekter på resultat- och balansräkning är följande.

Effekter på resultat- och balansräkning

	2019	
Effekter på resultaträkning, Mkr	JAN-MAR	
Fastighetsadministration ¹	0,1	
Central administration ¹	0,0	
Räntekostnader ²	0,1	
Uppskjuten skatt	0,0	
Periodens resultat	0,2	
	Ingångsbal- ansräkning	Bokslut
	2019	2019
Effekter balansräkning, Mkr	1 JAN	31 MAR
Förvaltningsfastigheter ³	21,3	21,3
Rörelsefastigheter ⁴	8,9	8,3
Inventarier ⁵	2,5	2,2
Summa tillgångar	32,6	31,7
Uppskjuten skatteskuld	-	0,0
Långfristiga leasingskulder	28,8	28,0
Kortfristiga leasingskulder	3,8	3,8
Summa skulder	32,6	31,8

1) Avskrivningar

2) Ränta och tomträttsavgäld

3) Tomträtter

4) Lokalhyreskontrakt fabriken i Gävle

5) Produktionsutrustning, förmånsbilar, elpoolbilar, etc.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsobjekt vid periodens utgång samt efter färdigställande av de pågående projekt i produktion, 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.

Intjäningsförmågan 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 i produktion färdigställts.

Antaganden

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

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

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt samt pågående projekt i produktion. Projekt, vilka inte byggstartats, ingår ej. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförligt till förvaltningsverksamhet. Centrala kostnader hänförlig till projektutveckling har därför 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 den 31 mars 2019.

För mer information se avsnittet "Pågående projekt i produktion per 31 mars 2019" i delårsrapporten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	158	40		198
Vakans	-3	-1		-4
Hyresintäkter	155	39		194
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-43	-8		-51
Driftsöverskott	112	31		144
Central administration fastighetsförvaltning			-9	-9
Räntenetto			-69	-69
Förvaltningsresultat				65
Tillkommande investeringar	16	389		405

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
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 10
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 5
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 24

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

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%	+/- 6
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 22

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. 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. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5 till 10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS-VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-330	-167	0	167	330
Belåningsgrad ² , %	71	67	64	61	58

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde för förvaltningsfastigheter per balansdagen.

2) Belåningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen i respektive scenario i tabellen ovan.

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 (se Möjligheter och risker i kassaflödet).

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försåras 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.

Operationell risk

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

Pågående projekt

Informationen om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i delårsrapport 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.

Moderbolaget

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

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A och D samt preferensaktier. K2A genomförde en riktad nyemission av 240 000 stamaktier av serie B och en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier under första kvartalet 2019. Antalet utestående aktier uppgår totalt till 4 015 012 aktier fördelade över 1 413 952 stamaktier av serie A, 240 000 stamaktier av serie B, 907 488 stamaktier av serie D samt 1 453 572 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.

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 2019-03-29

	STAMAKTIER A	STAMAKTIER B	STAMAKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER	PREFERENS- AKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Johan Knaust ²	378 912		907 488	1 286 400	23 149	32,6	28,2
Johan Thorell ²	321 600			321 600	13 067	8,3	19,3
Johan Ljungberg ²	321 600			321 600	7 432	8,2	19,3
Claes-Henrik Julander ²	290 240			290 240	11 855	7,5	17,4
Ludwig Holmgren	101 600			101 600	-	2,5	6,1
Övriga	-	240 000		240 000	1 398 069	40,8	9,8
Summa	1 413 952	240 000	907 488	2 561 440	1 453 572	100,0	100,0

1. Antal röster/totalt antal röster. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie.

2. Via bolag.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2019-03-29

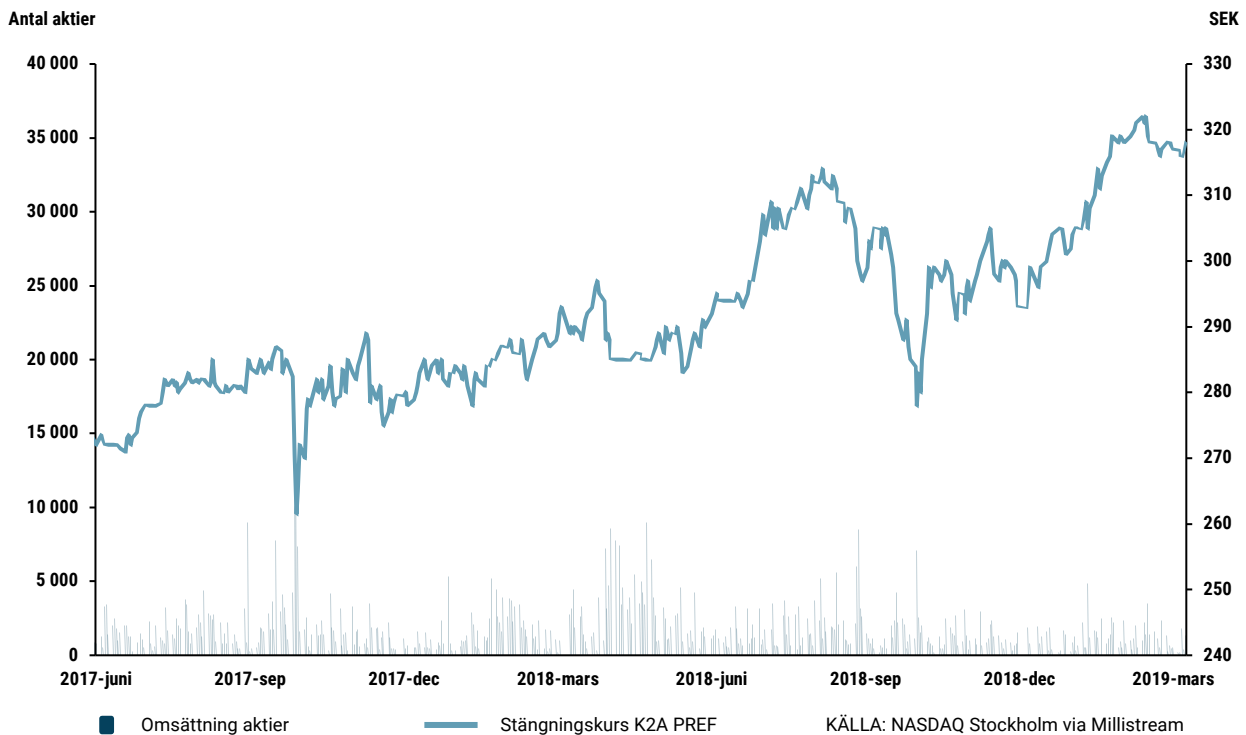
	PREFERENS- AKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	120 297	3,0	0,7
RBC Investor Services Bank S.A	70 000	1,7	0,4
PEG Capital Partners AB	66 000	1,6	0,4
PPB Holding AB	66 000	1,6	0,4
Catella Hedgefond	63 003	1,6	0,4
Allba Holding AB	40 000	1,0	0,2
Nordnet Pensionsförsäkringar AB	38 307	1,0	0,2
Craffordska stiftelsen	37 000	0,9	0,2
Skandinaviska Enskilda Banken AB	36 500	0,9	0,2
Danica Pension Försäkrings AB	26 886	0,7	0,2
Övriga	889 579	22,2	5,3
Summa	1 453 572	36,2	8,7

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

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 29 mars 2019 var 318,0 kronor (293,0). Under det första kvartalet 2019 omsattes totalt 72 768 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 23 procent på årsbasis.

Avanza Bank är Certified Adviser för K2A. Avanza Bank kan kontaktas på: corp@avanza.se. Telefon: 08-409 421 20.

K2A PREF KURSUTVECKLING 30 JUNI 2017 – 31 MARS 2019



HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH

	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 155	1 565
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,4	0,4

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 126 personer anställda i K2A. 21 medarbetare, varav 6 kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Resterande 105 medarbetare, varav 11 kvinnor, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

K2A köpte under perioden 1 januari 2019 till och med 31 mars 2018 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 1,5 Mkr (1,5). JEFF Fastighetsutveckling AB är störste ägare i JEFF Intressenter AB som äger 240 000 B-aktier (utgivna av K2A). K2A köpte under perioden 1 januari 2019 till och med 31 mars 2019 tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 1,1 Mkr (0,2¹). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

1) Under perioden 1 januari 2018 till och med 31 mars 2018 var Sten Gejrot anställd av MAQS Advokatbyrå och de 0,2 Mkr avser MAQS Advokatbyrå

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolaget 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 25 april 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

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

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per den 31 mars 2019 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 25 april 2019

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Belåningsgrad 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, 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 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 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 antalet utestående stamaktier per balansdagen. 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 orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, 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

Kontraktsvärde 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

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

Resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat 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

Driftsöverskott 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

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.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE 2019

Årsstämma 2019	25 april 2019
Delårsrapport Q2 januari-juni 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport Q3 januari-september 2019	22 oktober 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 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, CFO, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se
Patrik Linzenbold, IR-chef, 070-825 26 30, patrik.linzenbold@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 14:45 CEST den 25 april 2019.

