

Q2

Delårsrapport januari-juni 2019

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2019

APR-JUN 2019

- Andra kvartalets hyresintäkter ökade till 36,2 Mkr (26,9)
- Driftsöverskottet uppgick till 24,7 Mkr (19,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1,4 Mkr (7,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 29,1 Mkr (26,7)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 22,1 Mkr (37,7) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 1,14 kr (2,75)
- Under andra kvartalet har resultatet belastats med 2,9 Mkr i kostnader som är hänförliga till notering av bolagets stamaktier.
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid kvartalets slut till 2 086 (1 771)

JAN-JUN 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 70,1 Mkr (54,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 45,0 Mkr (35,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4,7 Mkr (12,0)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 95,4 Mkr (72,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 68,4 Mkr (76,9) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 4,28 kr (5,66)
- Under perioden har resultatet belastats med 4,8 Mkr i kostnader som är hänförliga till notering av bolagets stamaktier.
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 2 086 (1 771)

Antal bostäder under förvaltning

2 086

Fastighetsvärde

3 468 Mkr

EPRA NAV

1 359 Mkr

NYCKELTAL	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2018 JUL- 2019 JUN	2018 JAN-DEC
Hyresintäkter, Mkr	36,2	26,9	70,1	54,7	128,0	112,6
Driftsöverskott, Mkr	24,7	19,8	45,0	35,4	83,2	73,6
Förvaltningsresultat, Mkr ²	1,4	7,9	4,7	12,0	7,3	14,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	29,1	26,7	95,4	72,5	219,2	196,4
Resultat efter skatt, Mkr ²	22,1	37,7	68,4	76,9	169,0	173,6
Lägenheter i förvaltning, antal	2 086	1 771	2 086	1 771	2 086	1 771
Lägenheter i produktion, antal	411	493	411	493	411	714
Lägenheter i projekt, antal	3 331	2 849	3 331	2 849	3 331	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	5 828	5 113	5 828	5 113	5 828	5 351
Belåningsgrad, %	65,5	64,3	65,5	64,3	65,5	63,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5 ³	1,6	1,5 ³	1,6	1,5 ³	1,7 ⁴
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 358,5	978,0	1 358,5	978,0	1 358,5	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	925,8	504,9	925,8	504,9	925,8	610,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, tillväxt, %	83,4	43,2	83,4	43,2	83,4	26,6

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

2) I förvaltningsresultat och resultat efter skatt ingår kostnader hänförliga till notering av bolagets aktier på NASDAQ Stockholms huvudlista den 20 juni 2019. Totalt uppgick kostnaderna till 34,7 Mkr varav 25,9 Mkr bokförs direkt mot eget kapital och 8,8 Mkr kostnadsförts löpande som central administrationskostnad i resultaträkningen. Av de kostnader som bokförs direkt mot eget kapital har 22,5 Mkr tagits under andra kvartalet 2019 medan 3,4 Mkr kommer att tas i tredje kvartalet 2019 på grund av att de aktier som emitteras med stöd av utnyttjad övertilldelningsoption registrerats först i juli 2019. De noteringskostnader om totalt 8,8 Mkr som kostnadsförts i resultaträkningen har bokförts med 4,0 Mkr i fjärde kvartalet 2018, 1,9 Mkr i första kvartalet 2019 och 2,9 Mkr i andra kvartalet 2019.

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 8,8 Mkr och som inkluderas i centrala administrationskostnader. Räntetäckningsgraden inklusive dessa kostnader uppgick till 1,2 gånger.

4) Beräknat exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier och som under helår 2018 uppgick till 4,0 Mkr och som inkluderas i centrala administrationskostnader. Räntetäckningsgraden inklusive dessa kostnader uppgick till 1,5 gånger.

” Vi hälsar nya stamaktieägare välkomna och ser fram emot att skapa hållbar lönsam utveckling,

Johan Knaust, VD



HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-JUN 2019

Första kvartalet

- 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. 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)

Andra kvartalet

- K2A höll årsstämma den 25 april 2019.
- K2A offentliggjorde ett erbjudande till allmänheten om att teckna och förvärva B-aktier samt offentliggjorde prospekt. (2019-06-10)
- K2A offentliggjorde utfallet av erbjudandet om att teckna och förvärva B-aktier. Erbjudandet övertecknades. Sammanlagt inklusive övertilldelningsoption (se nedan) tillförde erbjudandet K2A 195 Mkr efter emissionskostnader. (2019-06-19)
- Första handelsdag för K2A:s aktier på NASDAQ Stockholms huvudlista. (2019-06-20)

Händelser efter periodens utgång

- K2A offentliggjorde att övertilldelningsoption utnyttjats vilket innebär att ytterligare B-aktier tecknats och förvärvats. (2019-07-01)



Delar av K2A:s personal på besök hos NASDAQ den 20 juni 2019

Johan Knaust, VD:

En god utveckling mot en grön framtid

Vi ser fram emot att fortsätta skapa lönsam hållbar utveckling och leva upp till såväl befintliga som nya aktieägares förväntningar

Utveckling under andra kvartalet

K2A fortsätter att utvecklas positivt. Antal förvaldade bostäder vid slutet av perioden uppgick till 2 086 jämfört med 1 771 vid samma tidpunkt föregående år, en ökning om 18 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, att jämföra med nio vid samma period föregående år.

Hysesintäkterna ökade under kvartalet med 34 procent till 36,2 Mkr och driftsöverskottet ökade med 25 procent till 24,7 Mkr. Ökningen av hyresintäkter och driftsöverskott är en följd av inflyttning i ett ökat antal förvaltningsobjekt under tidigare kvartal.

Stort intresse för hyresbostäder

K2A redovisar en värdeförändring om 29,1 Mkr under det andra kvartalet av vilket 23,0 Mkr var relaterat till befintliga förvaltningsobjekt. Detta var i huvudsak hänförligt till lägre avkastningskrav kopplat till hyresbostäder i Stockholmsregionen.

Förväntat högre tempo under andra halvåret 2019

Under andra kvartalet investerade vi totalt 140,9 Mkr och vid utgången av juni uppgick fastighetsvärdet till 3 468 Mkr.

Det andra kvartalet 2019 präglades av en relativt låg aktivitet avseende projektstarter men vi ser framför oss ett högre tempo under det andra halvåret 2019. I Gävles nya stadsdel Kungsbäck, i nära anslutning till Gävle Högskola, planeras byggstart av den andra etappen omfattande 107 bostäder med en total yta om cirka 4 500 kvm. I Godisfabriken, också i Gävle, erhöll vi nyligen bygglov och avser påbörja byggnation av 120 bostäder med en total yta om cirka 5 500 kvm. Även i ett par andra städer har vi erhållit bygglov eller förväntar oss att erhålla bygglov i närtid.

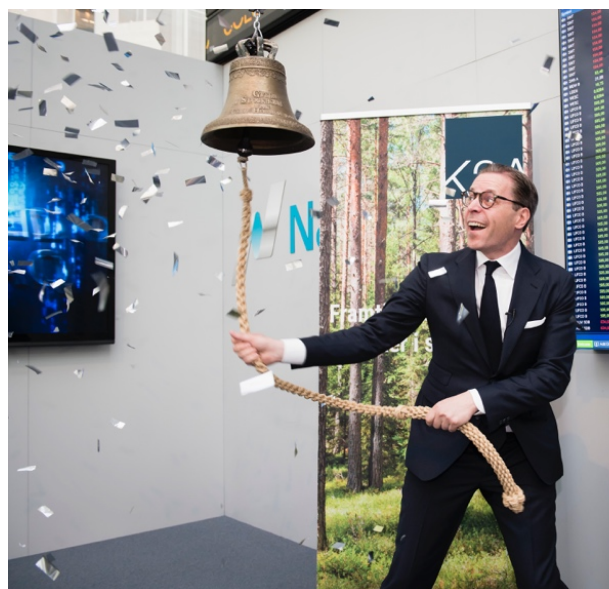
Sammantaget ser vi positivt på möjligheterna att byggstarta ett antal bostäder i linje med vårt mål om cirka 500 bostäder per år under 2019-2020.

Eftersom flera projektstarter förväntas att ske under senare delen av 2019 förväntas K2A:s investeringar kopplat till dessa projektstarter att följa med en fäsförskjutning in i nästa år.

Lyckad notering på Nasdaq Stockholm

K2A grundades 2013 och har varit noterat på First North sedan 2015. Med den snabba utveckling bolaget har haft var det naturligt att ta steget upp till NASDAQ Stockholms huvudlista, vilket skedde planenligt den 20 juni i år. I samband med noteringen emitterades 3,2 miljoner B-aktier (inklusive övertilldelningsoption) vilket tillförde bolaget 195 Mkr (efter emissionskostnader) och vi kunde därmed hälsa 2 400 nya stamaktieägare välkomna.

Det stora intresset från både institutioner såväl som privatsparare för att teckna aktier är ett bevis på att kapitalmarknaden ser potentialen i ett grönare fastighetsalternativ. Vi ser fram emot att fortsätta skapa lönsam hållbar utveckling och leva upp till såväl befintliga som nya aktieägares förväntningar.



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

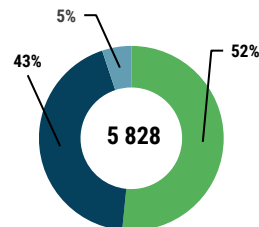
För att uppnå sina mål ska K2A:

- 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.

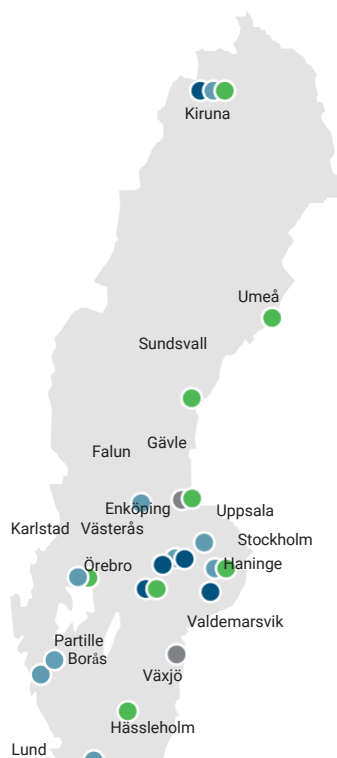
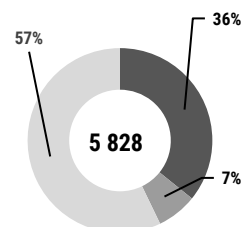
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 5 800 bostäder, varav cirka 3 000 studentbostäder, cirka 2 500 hyresbostäder och cirka 300 bostäder i samhällsfastigheter.

Fördelning per bostadskategori
2019-06-30, antal lägenheter



Fastighets- och projektportfölj
2019-06-30, antal lägenheter

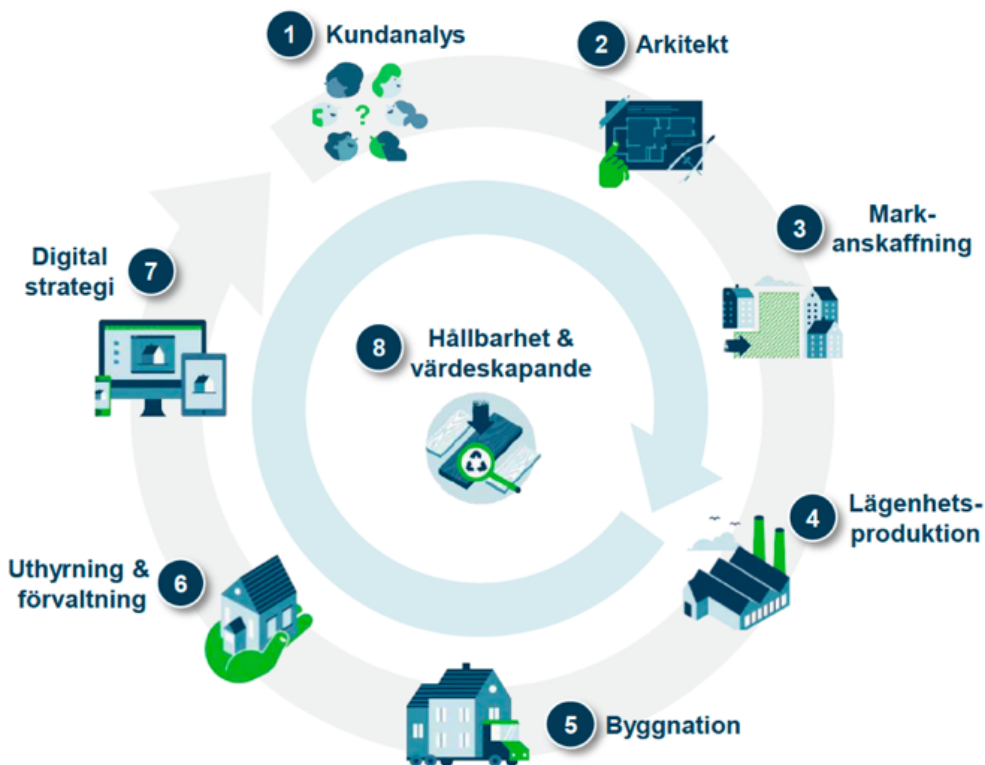


Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik
- Förvaltning (2 086 lgh)
- Pågående projekt i produktion (411 lgh)
- Övriga pågående projekt (3 331 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 långsiktig 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 2 086 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Enköping, Gävle, Haninge, Hässelholm, Kiruna, Lund, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 73 227 kvm, varav 63 725 kvm avsåg bostäder.

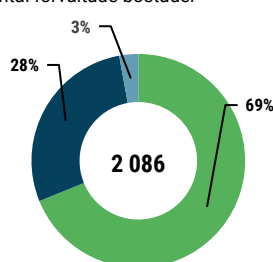
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 30 JUNI 2019

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	590	26 592	632	1 317	48 376	65	2 391	12	437	52	1 918
Studentbostäder	1 436	30 324	832	1 206	38 708	72	2 316	20	626	51	1 623
Samhällsfastigheter	60	6 809	8 038	258	17 344	20	1 322	5	305	15	1 017
Summa/snitt	2 086	63 725	9 502	2 781	37 971	157	2 142	36	491	118	1 610

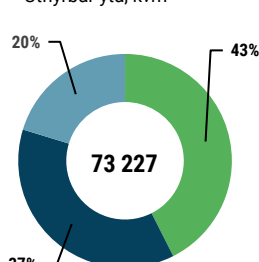
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	956	33 636	1 092	1 533	44 143	79	2 282	18	511	60	1 731
Universitets- och högskoleorter	998	21 746	372	932	42 138	54	2 430	12	552	40	1 808
Övriga orter	132	8 343	8 038	316	19 260	24	1 458	6	364	18	1 086
Summa/snitt	2 086	63 725	9 502	2 781	37 971	157	2 142	36	491	118	1 610

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

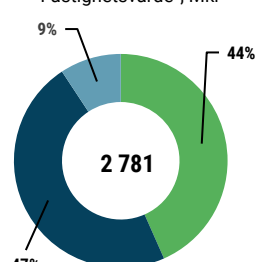
Antal förvaltade bostäder



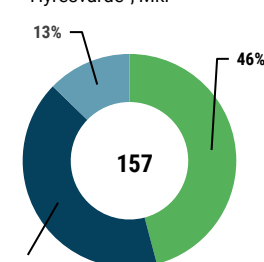
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde², Mkr



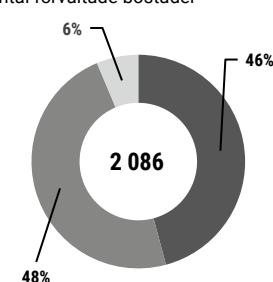
Studentbostäder

Hyresbostäder

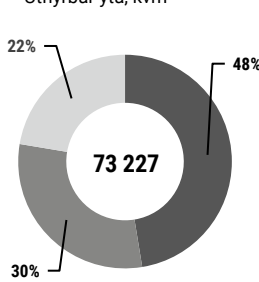
Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

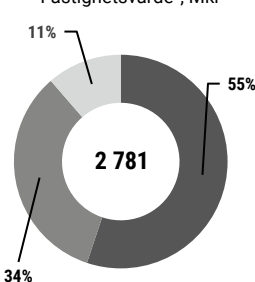
Antal förvaltade bostäder



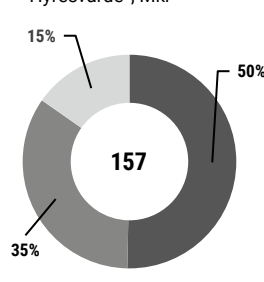
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde², Mkr



Stockholm/Mälardalen

Universitets- och högskoleorter

Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 3 467,6 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter.

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 30 JUNI 2019

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Borås, 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 inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Vega Perk etapp 3	Haninge	H	Kv 4, 2017	Kv 3, 2019 ³	177 ³	6 957	0	20 ³	2 672 ³	307	209	
Kungbäck 2:28 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 439	935	11	2 406	170	88	
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	404 ²	8 344	0	19 ²	2 252	130	17	
Summa					717	18 740	935	49	2 506	607	315	429 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 9,3 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 9,5 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar.

3) 154 bostäder kommer att vara färdigställda i tredje kvartalet och kommer successivt att hyras ut under tredje och fjärde kvartalet 2019. 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.

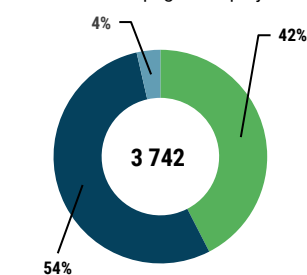
SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 020	88 761	7 795	226	2 342	3 594	254	356
Studentbostäder	1 588	40 992	6 470	130	2 744	1 826	149	286
Samhällsfastigheter	134	4 824	4 725	23	2 415	345	3	12
Summa/snitt	3 742	134 577	18 990	379	2 471	5 765	406	655

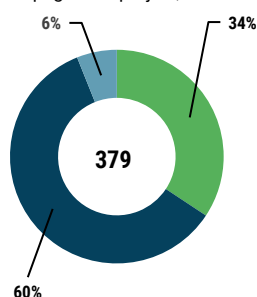
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 409	56 609	8 300	172	2 648	2 468	269	462
Universitets- och högskolorer	2 014	65 415	7 030	170	2 341	2 704	135	182
Övriga orter	319	12 552	3 660	38	2 344	592	2	11
Summa/snitt	3 742	134 577	18 990	379	2 471	5 765	406	655

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

Antal bostäder i pågående projekt

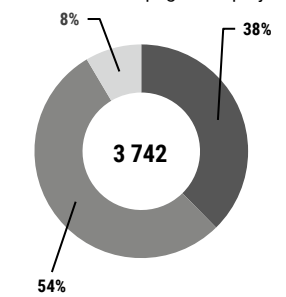


Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr

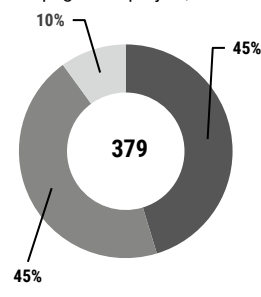


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



■ Studentbostäder
■ Hyresbostäder
■ Samhällsfastigheter

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

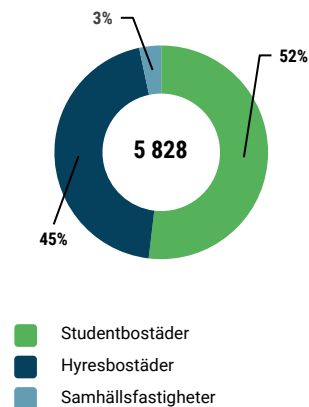
1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter.

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.

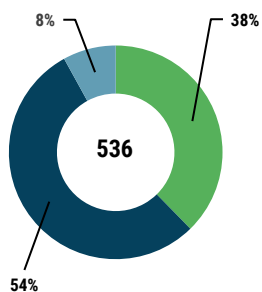
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 30 JUNI 2019

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder

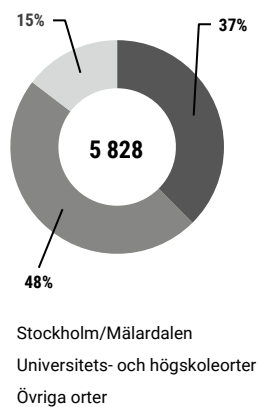


Bedömt hyresvärde, Mkr

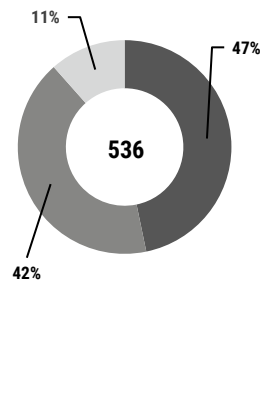


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr



Möblerad visningslägenhet i Vega Park etapp 3 i Haninge där K2A inom kort påbörjar uthyrning av 154 färdigställda hyresbostäder.

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	4 754	200	9,9
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	5,0
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,8
LSS Partille ³	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,7
LSS Hässleholm ⁴	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ⁵	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,1
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	17,0
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,3
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,8
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 894	306	9,3
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	9,2
Vega Park, etapp 2 ⁵	Haninge	H	●	2018	7 923	185	20,7
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,0
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	11,1
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	5,9
SUMMA					73 227	2 086	156,9

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	● 6	Kv 4, 2017	Kv 3, 2019	6 957	177	20,0
Kungsbäck 2:28 (etapp 1)	Gävle	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 374	136	10,5
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	6,8
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 1, 2021	Kv 2, 2022	1 065	50	2,7
Kungsbäck 2:10 (etapp 2) ⁷	Gävle	H	● 6	2019	2021	4 472	107	
Näcken 1	Lund	H	● 6	2019	2020	3 276	78	
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	2019	2023	6 890	300	
Arenastaden Växjö ⁶	Växjö	H	● 5	2019	2021	6 300	150	
Barkarbystaden ⁶	Järfälla	St	● 6	2019	2022	6 000	206	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	● 6	2020	2021	1 350	-	
Åkroken 1	Sundsvall	St	● 6	2020	2022	4 013	183	
Godisfabriken ⁶	Gävle	H	● 6	2020	2022	5 495	120	
Kungsbäck 2:28 (etapp 3) ⁷	Gävle	St	● 6	2020	2022	2 865	126	
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	2020	2022	4 300	200	
Slakthusområdet ⁶	Stockholm	St	● 3	2021	2022	6 784	176	
Slakthusområdet ⁶	Stockholm	Sa	● 3	2021	2022	1 250	-	
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	2021	2022	3 850	90	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	● 6	2021	2022	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	● 6	2021	2022	426	20	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	● 6	2021	2023	8 838	165	
Västerhaninge Centrum ⁶ (etapp 1)	Haninge	H	● 3	2021	2022	8 750	175	
Västerhaninge Centrum ⁶ (etapp 2)	Haninge	H	● 3	2022	2023	8 750	175	
Ekersvägen ⁶	Örebro	H	● 1	2022	2024	10 500	200	
Torpa-Sjöbo 2:1	Borås	H	● 3	2022	2025	21 100	470	
SUMMA						133 814	3 453	40,0

SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22 ⁸	Falun	Sa	●	2020	2021	2 125	34	
Flogsta 22:3 ⁸	Uppsala	St	●	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12 ⁸	Västerås	H	●	2023	2025	8 268	112	
SUMMA						19 753	289	

TOTALT						226 794	5 828	196,9
---------------	--	--	--	--	--	----------------	--------------	--------------

● 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 förvärsavtal tecknats.

1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%)

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) Kungsbäck 2:10 etapp 2 och 3 har slagits ihop till en etapp och benämns numera etapp 2 varför Kungsbäck 2:28 etapp 4 numera benämns etapp 3.

8) 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.



Före detta korridorrum i Bottenhavet 21 i Örebro där K2A uppgrederar 306 korridorrum till kompletta bostäder med eget kök och badrum. Fotot visar en renoverad lägenhet.

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 30 juni 2019 tillgångar till ett värde om 3 839,7 Mkr (3 341,6), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 3 467,6 (3 104,8) Mkr och likvida medel utgjorde 51,6 Mkr (110,1). Nyemissionen av B-aktier som genomfördes i juni 2019 var ej registrerad per 30 juni 2019 varför emissionslikviden ej inkluderas i likvida medel per balansdagen. Eget kapital uppgick den 30 juni 2019 till 1 153,6 Mkr (938,9). De 422 535 aktier som emitterades med stöd av övertilldelningsoptionen ingick ej i eget kapital per balansdagen då övertilldelningsoptionen utnyttjades först i juli 2019.

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 juni 2019 räntebärande skulder om 2 324,2 Mkr (2 087,7), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 236,0 Mkr under perioden. Ökningen av de räntebärande skulderna har medfört att belåningsgraden för koncernen ökat till 65,5 procent (63,7). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden sjunkit till 2,70 procent (2,79). De ökade räntebärande skulderna har inneburit att räntekostnaderna ökat i absoluta tal. Refinansiering av byggkreditiv kopplat till Havsmannen 1 och Gånsta 2:3 till fastighetslån under andra kvartalet samt att nya lån tagits upp till en lägre räntenivå har inneburit att den genomsnittliga räntenivån har sjunkit.

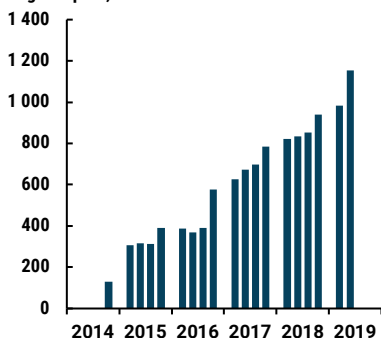
Den genomsnittliga räntebindningen under perioden uppgick till 15 månader (18) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 33 månader (31). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 14,0 Mkr. Periodiserade upplåningskostnader uppgick till vid periodens utgång till 0,3 Mkr (0,3).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2019-06-30

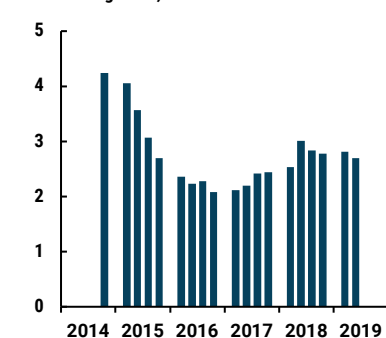
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 277	3,47	-	-	-
2019	-	-	112	109	2
2020	92	2,24	378	307	71
2021	577	1,54	944	864	80
2022	170	1,79	688	635	53
2023	150	2,04	350	350	-
2024	59	2,27	59	59	-
Summa/Genomsnitt	2 325	2,70	2 531	2 325	206

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

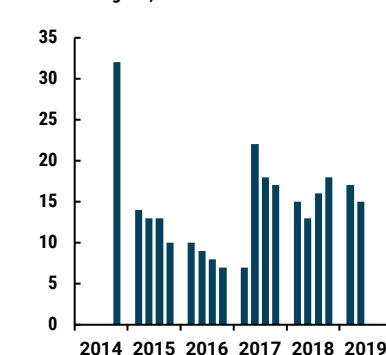
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – JUNI 2019

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 70,1 Mkr (54,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 28,2 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt flera projekt i närtid.

Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till cirka 73 200 kvm den 30 juni 2019 jämfört med cirka 60 900 kvm den 30 juni 2018. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2019 uppgick, på årsbasis, till 157,7 Mkr (128,6), vilket motsvarar en tillväxt om 22,6 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96 procent (96).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt ökade under perioden till 20,6 Mkr (14,5), vilket motsvarade en ökning om 42,1 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Kostnader för fastighetsadministration minskade till 4,5 Mkr (4,8), vilket motsvarar en sänkning med 5,0 procent. En förklaring till minskningen är att vissa kostnader som under första kvartalet 2018 redovisades som fastighetsadministration och uppgick till 1,3 Mkr under 2019 redovisats som centrala administrationskostnader. Givet att kostnaderna för fastighetsadministration under jämförelseperioden 2018 reduceras med 1,3 Mkr skulle en mer jämförbar siffra uppgå till 3,5 Mkr.

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 25,1 Mkr (19,3), vilket motsvarade en ökning om 30,4 procent.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 45,0 Mkr (35,4), vilket motsvarade en ökning om 27,0 procent. Överskottsgraden för januari till juni 2019 uppgick till 64,2 procent (64,8). Överskottsgraden för de senaste tolv månaderna uppgick till 65,0 (61,9). En bidragande orsak till den lägre överskottsgraden för jämförelseperioden är att vissa kostnader som under första kvartalet 2018 redovisades som fastighetsadministration och uppgick till 1,3 Mkr, har under 2019 redovisats som centrala administrationskostnader. Givet att kostnaderna för fastighetsadministration under jämförelseperioden juli till och med juni 2018 reduceras med 1,3 Mkr skulle en mer jämförbar överskottsgrad uppgå till 63,2 procent.

Noteringskostnader

Totalt uppgick kostnaderna för noteringen av bolagets aktier till 34,7 Mkr varav 25,9 Mkr bokförs direkt mot eget kapital och 8,8 Mkr kostnadsförts löpande som central administrationskostnad i resultaträkningen. Av de kostnader som bokförs direkt mot eget kapital har 22,5 Mkr tagits under andra kvartalet 2019 medan 3,4 Mkr kommer att tas i tredje kvartalet 2019 på grund av att de aktier som emitteras med stöd av övertilldelningsoption utnyttjades först i juli 2019. De noteringskostnader om totalt 8,8 Mkr som löpande kostnadsförts i resultaträkningen har bokförts med 4,0 Mkr i fjärde kvartalet 2018, 1,9 Mkr i första kvartalet 2019 och 2,9 Mkr i andra kvartalet 2019. Det innebär att kostnaderna som resultatförts under perioden, som avser januari till och med juni uppgick till, 4,8 Mkr medan kostnaderna för rullande tolv månader uppgick till 8,8 Mkr.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 24,6 Mkr (12,0), vilket motsvarar en ökning om 104,7 procent. En stor del av kostnadsökningen kan förklaras av 4,8 Mkr i kostnader hänförliga till notering av bolagets aktier men även att 1,3 Mkr i kostnader som under jämförelseperiod ingick i fastighetsadministration redovisats som centrala administrationskostnader. Justerat för de jämförelsestörande posterna noteringskostnader och fastighetsadministration uppgick de centrala kostnaderna till 19,8 Mkr jämfört med 13,3 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 48,8 procent. I huvudsak beror kostnadsökningen på högre personalkostnader.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under perioden till 6,3 Mkr (3,3) respektive 18,4 Mkr (8,7).

Resultat från gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. Resultatet under perioden uppgick till 4,5 Mkr (4,0). 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 -20,1 Mkr (-15,4). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna har minskat till 1,2 gånger (1,6). 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 ingick kostnader om 8,8 Mkr hänförligt till rådgivning och förberedelser inför en notering av bolagets aktier. Räntetäckningsgraden, exklusive noteringskostnader, uppgick till 1,5 gånger (1,6). Räntetäckningsgraden exklusive centrala administrationskostnader uppgick till 2,1 gånger (2,4).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 4,7 Mkr (12,0). Att förvaltningsresultatet minskade under perioden trots ett högre driftöverskott beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 95,3 Mkr (72,5). Av värdeförändringarna var 52,1 Mkr (3,6) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,3 Mkr (21,1) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 43,0 Mkr (47,9) hänförligt till pågående projekt.

Förvaltningsfastigheterna har under andra kvartalet 2019 värderats externt av oberoende värderare med värdetidpunkt 30 juni 2019. Under andra kvartalet uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 29,1 Mkr (26,7). Av värdeförändringarna var 23,0 Mkr (3,7) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,0 Mkr (21,1) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 6,1 Mkr (2,0) hänförligt till pågående projekt. Enligt uppgift från värderare har transaktionsmarknaden under perioden indikerat lägre avkastningskrav (högre marknadsvärden) för hyresbostäder och värdeökningen i andra kvartalet om 23,0 Mkr för befintliga förvaltningsobjekt var i huvudsak hänförligt till lägre avkastningskrav kopplat till hyresbostäder i Stockholmsregionen.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt uppgick till 0,7 Mkr (-0,6). Uppskjuten skatt uppgick till -32,3 Mkr (-6,9).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 68,4 Mkr (76,9) och resultat per stamaktie uppgick till 4,28 kr (5,66).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

MKR		2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2018 JUL- 2019 JUN	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	36,2	26,9	70,1	54,7	128,0	112,6
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	not 3, 10	-7,9	-5,2	-18,9	-13,3	-31,2	-25,6
Underhåll	not 3	-0,5	-0,4	-1,4	-0,8	-2,8	-2,2
Fastighetsskatt	not 3	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5	-1,1	-1,2
Fastighetsadministration	not 3	-2,9	-1,2	-4,5	-4,8	-9,7	-9,9
Summa fastighetskostnader		-11,5	-7,2	-25,1	-19,3	-44,8	-38,9
Driftsöverskott		24,7	19,8	45,0	35,4	83,2	73,6
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,5	-2,4	-6,3	-3,3	-9,9	-6,9
Central administration, projektutveckling		-10,1	-6,1	-18,4	-8,7	-30,3	-20,6
Resultat från gemensamt styrda bolag	not 7	0,4	-	4,5	4,0	-1,1	-1,5
Räntenetto		-10,1	-7,4	-20,1	-15,4	-34,7	-30,0
Förvaltningsresultat		1,4	7,9	4,7	12,0	7,3	14,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	29,1	26,7	95,4	72,5	219,2	196,4
Värdeförändring derivat	not 8	-0,1	-	-0,2	-	-0,0	0,2
Resultat före skatt		30,4	34,6	99,9	84,5	226,5	211,1
Aktuell skatt	not 5	0,7	0,3	0,7	-0,6	0,6	-0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-9,1	2,8	-32,3	-6,9	-62,1	-36,8
Periodens/årets resultat¹		22,1	37,7	68,4	76,9	165,0	173,6
Periodens/Årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		22,1	36,0	68,8	73,9	152,8	157,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	1,6	-0,4	3,0	12,3	15,7
Resultat per aktie							
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		1,14	2,75	4,28	5,66	11,51	13,00
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		1,14	2,75	4,28	5,66	11,51	13,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		12 807 200	11 607 200	12 507 200	11 607 200	12 057 200	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		12 807 200	11 607 200	12 507 200	11 607 200	12 057 200	11 607 200

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. För att uppnå jämförbarhet har historiska nyckeltal räknats om med hänsyn till den fondemission av stamaktier som genomfördes under andra kvartalet 2019 vilket innebär att varje befintlig aktie blev fem aktier.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser		1,8	2,6	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,8	2,6	2,2
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	not 6, 10	3 467,6	2 727,8	3 104,8
Rörelsefastigheter	not 10	13,6	6,2	6,1
Inventarier	not 10	17,9	15,9	16,2
Summa materiella anläggningstillgångar		3 499,1	2 749,9	3 127,1
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i gemensamt styrda bolag	not 7	31,2	4,0	26,7
Andelar i andra bolag		26,2	26,2	26,2
Derivat	not 8	-	-	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		57,4	30,2	53,1
Summa anläggningstillgångar		3 558,3	2 782,7	3 182,3
Omsättningstillgångar				
Varulager		14,2	17,7	15,1
Kundfordringar		0,5	0,3	0,4
Skattefordringar		3,4	2,6	6,6
Övriga fordringar		202,5	32,1	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9,2	7,2	8,7
Likvida medel	not 8	51,6	141,9	110,1
Summa omsättningstillgångar		281,4	201,8	159,3
Summa tillgångar		3 839,7	2 984,5	3 341,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		107,1	21,7	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		635,4	287,9	287,9
Balanserad vinst		342,3	327,3	320,6
Periodens/årets resultat		68,8	73,9	157,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 153,6	710,8	788,0
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	124,5	150,9
Totalt eget kapital	not 9	1 153,6	835,2	938,9
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	not 5	204,9	142,8	172,6
Långfristiga leasingskulder	not 10	38,0	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 279,4	1 767,1	2 059,7
Derivat		0,0	-	-
Summa långfristiga skulder		2 522,3	1 909,9	2 232,4
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	44,8	128,3	28,0
Kortfristiga leasingskulder	not 10	4,1	-	-
Leverantörsskulder		43,1	25,1	70,3
Skatteskulder		0,8	0,7	3,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		-	-	0,5
Övriga skulder		38,6	30,7	23,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32,4	54,7	45,6
Summa kortfristiga skulder		163,7	239,4	170,3
Summa skulder		2 686,1	2 149,3	2 402,7
Summa eget kapital och skulder		3 839,7	2 984,5	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			68,8	-0,4	68,4
Nyemission preferensaktier	1,9	88,7			90,6
Kostnader nyemission av preferensaktier		-2,7			-2,7
Nyemission stamaktier serie B	17,6	182,4			200,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B ⁴		-22,5			-22,5
Beslutad utdelning till preferensaktier			-30,1		-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier			-1,5		-1,5
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			63,0	-150,4	-87,4
Fondemission stamaktier av serie B	65,5	101,7	-167,2		-
Fondemission preferensaktier	0,3		-0,3		-
Summa transaktioner med bolagets ägare	85,4	347,6	-136,1	-150,4	146,4
Utgående eget kapital 2019-06-30	107,1	635,4	411,1	0,0	1 153,6

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.

4) De sammanlagda kostnaderna för notering av aktier på Nasdaqs Stockholms huvudlista uppgick till 34,7 Mkr varav 25,9 Mkr bokförs direkt mot eget kapital och 8,8 Mkr kostnadsförts löpande som central administrationskostnad i resultaträkningen. Av de kostnader som bokförs direkt mot eget kapital har 22,5 Mkr tagits under andra kvartalet 2019 medan 3,4 Mkr kommer att tas i tredje kvartalet 2019 på grund av att de aktier som emitteras med stöd av utnyttjad övertilldelningsoption registrerats först i juli 2019. De noteringskostnader om totalt 8,8 Mkr som kostnadsförts i resultaträkningen har bokförts med 4,0 Mkr i fjärde kvartalet 2018, 1,9 Mkr i första kvartalet 2019 och 2,9 Mkr i andra kvartalet 2019.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2018 JUL- 2019 JUN	2018 JAN-DEC
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1,4	7,9	4,7	12,0	7,3	14,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-0,3	-3,5	0,2	-2,8	4,5	1,4
Betald skatt	0,7	-	0,7	-	-0,0	-0,8
Förändring av varulager	1,6	-6,2	0,9	-5,1	3,5	-2,5
Förändringar rörelsefordringar	6,5	-2,9	-9,1	-4,8	-24,2	-19,8
Förändringar rörelseskulder	-1,4	-56,2	-20,6	-17,2	12,1	15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,6	-60,9	-23,0	-17,9	3,3	8,4
Investeringsverksamheten						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-13,5	-	-19,4	-17,3	-21,9	-19,8
Investering i förvaltningsfastigheter	-127,2	-89,3	-238,4	-268,8	-479,9	-510,3
Investering i gemensamt styrda bolag	-0,0	-26,6	-1,5	-26,6	-1,5	-26,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-1,5	-8,1	-3,6	-10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140,9	-116,2	-260,9	-320,8	-507,0	-566,9
Finansieringsverksamheten						
Nyemissioner	-	-	87,9	-	87,9	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	7,0	7,0
Upptagna lån	109,6	292,1	241,1	445,3	437,7	641,9
Amortering av lån	-2,5	-3,2	-4,6	-7,3	-8,9	-11,6
Amortering av leasingskuld	-0,8	-	-1,7	-	-1,7	-
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	1,5	-	-82,4	-30,1	-82,4	-30,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-2,6	-	-2,6	-	-2,6
Utdelning, preferensaktier	-7,5	-5,7	-14,8	-11,2	-26,3	-22,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100,2	280,5	225,5	394,0	413,4	582,0
Periodens kassaflöde	-32,1	103,4	-58,5	55,3	-90,3	23,5
Likvida medel vid periodens början	83,7	38,5	110,1	86,6	141,9	86,6
Likvida medel vid periodens slut	51,6	141,9	51,6	141,9	51,6	110,1

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN
Hysesintäkter	70,1	54,4	0,0	0,3	-	-	70,1	54,7
Fastighetskostnader	-24,2	-17,8	-0,9	-1,5	-	-	-25,1	-19,3
Driftsöverskott	45,9	36,7	-0,9	-1,2	-	-	45,0	35,4
Central administration	-6,3	-3,3	-18,4	-8,7	-	-	-24,6	-12,0
Resultat från gemensamt styrda bolag	-	-	-	-	4,5	4,0	4,5	4,0
Räntenetto	-12,5	-10,0	-0,0	-	-7,5	-5,4	-20,1	-15,4
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	52,1	3,6	43,3	68,9	-	-	95,4	72,5
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	-0,2	-	-0,2	-
Resultat inklusive värdeförändringar av fastigheter	79,2	26,9	23,9	59,0	-3,2	-1,3	99,9	84,5
Resultat före skatt							99,9	84,5
Aktuell skatt							0,7	-0,6
Uppskjuten skatt							-32,3	-7,0
Periodens resultat							68,4	76,9

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN
Investering i anläggningstillgångar	12,8	5,6	245,0	280,5	1,6	8,1	259,5	294,2

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN
Anläggningstillgångar	2 800,3	1 799,1	667,3	928,7	90,7	54,9	3 558,3	2 782,7
Omsättningstillgångar	51,6	2,9	75,9	65,2	154,0	133,6	281,4	201,8
Summa tillgångar	2 851,9	1 802,1	743,2	993,9	244,7	188,5	3 839,7	2 984,5
Långfristiga skulder	1 834,0	1 209,4	470,4	584,9	217,9	115,6	2 522,3	1 909,9
Kortfristiga skulder	57,8	123,2	96,1	107,2	9,9	9,0	163,8	239,4
Summa skulder	1 891,8	1 332,6	566,5	692,1	227,8	124,5	2 686,1	2 149,3

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2018 JUL- 2019 JUN	2018 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 086	1 771	2 086	1 771	2 086	1 771
Antal lägenheter i produktion, antal	411	493	411	493	411	714
Antal lägenheter i projekt, antal	3 331	2 849	3 331	2 849	3 331	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	5 828	5 113	5 828	5 113	5 828	5 351
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	57,0	45,4	57,0	45,4	57,0	45,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	16,2	15,5	16,2	15,5	16,2	15,5
Total uthyrbar yta, tkvm	73,2	60,9	73,2	60,9	73,2	60,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,0	96,0	96,0	-	97,0
Överskottsgrad, %	68,3	73,4	64,2	64,8	65,0	65,4
Kassaflöden från investeringsverksamhet						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	127,2	89,3	238,4	268,8	479,9	510,3
Förvärv, Mkr	13,5	-	19,5	17,3	21,9	19,8
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV), Mkr	0,0	26,6	1,5	26,6	1,5	26,6
Försäljningar, Mkr	-	-	-	-	-	-
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	14,3	23,9	14,3	23,9	14,3	18,5
Soliditet, %	30,0	28,0	30,0	28,0	30,0	28,1
Belåningsgrad, %	65,5	64,3	65,5	64,3	65,5	63,7
Genomsnittlig räntenivå, %	2,7	2,8	2,7	2,8	-	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5 ²	1,6	1,5 ²	1,6	1,5 ²	1,7 ³
Räntebindningstid, antal månader	15	18	15	18	-	18
Kapitalbindningstid, antal månader	33	31	33	31	-	31
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier ⁴ , st	1 504 800	1 146 428	1 504 800	1 146 428	1 504 800	1 146 428
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ⁴ , st	1 487 724	1 130 952	1 410 919	1 107 738	1 265 876	1 127 083
Total utdelning preferensaktier, Mkr	7,5	5,7	14,8	11,2	26,3	22,7
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	10,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ⁴ , st	15 624 101	11 607 200	15 624 101	11 607 200	15 624 101	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ⁴ , st	12 807 200	11 607 200	12 507 200	11 607 200	12 057 200	11 607 200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,48	0,19	-0,80	0,06	-1,57	-0,70
Resultat per stamaktie ⁴ , kr	1,14	2,75	4,28	5,66	11,51	13,00
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,14	2,61	4,32	5,40	10,49	11,65
Eget kapital, Mkr	1 153,6	835,2	1 153,6	835,2	1 153,6	938,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	721,0	381,2	721,0	381,2	721,0	458,4
Eget kapital per stamaktie, kr	46,15	32,84	46,15	32,84	46,15	39,49
EPRA NAV, Mkr	1 358,5	978,0	1 358,5	978,0	1 358,5	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	925,8	504,9	925,8	504,9	925,8	610,1
EPRA NAV per stamaktie, kr	59,26	43,50	59,26	43,50	59,26	52,56

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 uppgick till 8,8 Mkr och som inkluderas i centrala administrationskostnader. Räntetäckningsgraden inklusive dessa kostnader uppgick till 1,2 gånger.

3) Beräknat exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier och som under helår 2018 uppgick till 4,0 Mkr och som inkluderas i centrala administrationskostnader. Räntetäckningsgraden inklusive dessa kostnader uppgick till 1,5 gånger.

4) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning. För att uppnå jämförbarhet har historiska nyckeltal som baseras på stamaktier räknats om med hänsyn till den fondemission av stamaktier som genomfördes under andra kvartalet 2019 vilket innebar att varje befintlig aktie blev fem aktier.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	2018 JUL- 2019 JUN	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	4,4	3,4	6,8	6,8	13,0	13,0
Administrationskostnader	-16,0	-8,3	-27,8	-14,8	-48,2	-35,2
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,2	-1,1
Rörelseresultat	-11,9	-5,2	-21,6	-8,6	-36,4	-23,4
Resultat från finansiella poster						
Anteciperad aktieutdelning	-	-	-	-	150,0	150,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	4,9	0,0	7,2	9,7	16,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Summa resultat från finansiella poster	-0,0	4,8	-0,1	7,1	159,5	166,8
Värdeförändringar						
Värdeförändring derivat, orealiserade	-0,0	-	-0,2	-	-0,0	0,2
Resultat före skatt	-12,0	-0,3	-21,9	-1,4	123,1	143,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	0,0	-	0,0	-	0,0	-0,0
Periodens/årets resultat¹	-12,0	-0,3	-21,8	-1,4	123,1	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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalat kapital			
Nyemission	177,5	-	-
Summa tecknat ej inbetalat kapital	177,5	-	-
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	1,8	2,5	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,8	2,5	2,2
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1,7	2,1	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	1,7	2,1	1,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30,1	30,1	30,1
Derivat	-	-	0,2
Uppskjuten skattefordran	0,0	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	30,1	30,1	30,3
Summa anläggningstillgångar	33,5	34,7	34,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0,7	0,3	0,1
Fordringar koncernföretag	679,1	279,6	497,6
Skattefordringar	2,3	2,6	5,9
Övriga fordringar	20,9	0,8	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,3	0,4	1,0
Likvida medel	4,4	128,8	63,3
Summa omsättningstillgångar	711,7	412,4	573,1
Summa tillgångar	922,7	447,1	607,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	107,1	21,7	21,7
Summa bundet eget kapital	107,1	21,7	21,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond	635,4	287,9	287,9
Balanserad vinst	63,0	15,5	15,5
Årets/periodens resultat	-21,8	-1,4	143,5
Summa fritt eget kapital	676,7	302,0	446,9
Summa eget kapital	783,7	323,7	468,6
Långfristiga skulder			
Derivat	0,0	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-	-	0,0
Summa långfristiga skulder	0,0	-	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3,9	1,9	1,7
Skulder till koncernföretag	75,1	87,9	107,9
Skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	31,7	26,4	16,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28,3	7,2	12,6
Summa kortfristiga skulder	139,0	123,5	138,8
Summa skulder	139,0	123,5	138,8
Summa eget kapital och skulder	922,7	447,1	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. Upplýsningar 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 leasingskulden 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 leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens ursprungliga värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Leasingskulden 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 den upplåningsränta koncernens antas erhålla givet att tillgången skulle förvärvas direkt av K2A.

Leasingskulden värderas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Leasingskulden omvärderas om de framtida leasingavgifterna förändras till följd bland annat av ändringar i ett index eller ett pris ("rate"). När leasingskulden 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 70,1 Mkr (54,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 28,2 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 73 200 kvm den 30 juni 2019 jämfört med cirka 60 900 kvm den 30 juni 2018. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt flera projekt i närtid.

Utveckling intäkter för perioden

Mkr	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN	Förändring, %
Studentbostäder	32,8	30,2	8,5
Hyresbostäder	27,4	14,8	85,4
Samhällsfastigheter	10,0	9,7	2,4
Totala intäkter	70,1	54,7	28,2

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden till 25,1 Mkr (19,3), vilket motsvarade en ökning om 30,4 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Fastighetskostnader för perioden januari till juni 2019

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-10,5	-6,4	-1,9	-18,9
Underhåll	-0,7	-0,3	-0,4	-1,4
Fastighetsskatt	-0,2	-0,1	-0,0	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-11,5	-6,8	-2,3	-20,6
Fastighetsadministration				-4,5
Totala fastighetskostnader				-25,1

Fastighetskostnader för perioden januari till juni 2018

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-8,4	-3,2	-1,7	-13,3
Underhåll	-0,4	-0,2	-0,3	-0,8
Fastighetsskatt	-0,2	-0,2	-0,0	-0,5
Direkta fastighetskostnader	-9,0	-3,6	-1,9	-14,5
Fastighetsadministration				-4,8
Totala fastighetskostnader				-19,3

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden 1 januari 2019 till och med 30 juni 2019 till 95,4 Mkr (72,5), vilket motsvarar 3,1 procent (2,8) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid periodens början.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2019 JAN-JUN	2018 JAN-JUN
Förvaltningsobjekt	52,1	3,6
Projektvinst vid färdigställande	0,3	21,1
Pågående projekt	43,0	47,9
Totalt	95,4	72,5
Totalt i procent av ingående balans, %	3,1	2,8

Värdeförändring fastigheter, kvartalet

Mkr	2019 APR-JUN	2018 APR-JUN
Förvaltningsobjekt	23,0	3,7
Projektvinst vid färdigställande	-	21,1
Pågående projekt	6,1	2,0
Totalt	29,1	26,7
Totalt i procent av ingående balans, %	0,9	1,0

Not 5 Skatt

Periodens beräknade aktuella skattekostnad på 0,7 Mkr är en återföring av aktuell skattekostnad från 2018. Uppskjuten skatt uppgick till 32,3 Mkr (7,0). 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-JUN	2018 JAN-JUN
Resultat före skatt	99,9	84,5
Skattesats, %	21,4%	22,0%
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	18,6
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,9	-
Effekt av ändrade skattesatser	-1,5	-9,3
Ej skattepliktiga intäkter	-1,0	-0,9
Ej avdragsgilla kostnader	1,6	-
Ej avdragsgillt räntenetto	3,2	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,1	-0,4
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	14,5	3,1
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-3,8	-3,6
Summa	31,5	7,6

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	31,5	7,6
Procent av resultat före skatt, %	32,0%	9,0%

Redovisad i balansräkningen
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Fastigheter	204,4	142,3
Obeskattade reserver	0,1	0,1
Övriga poster	0,4	0,5
Summa	204,9	142,8

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 123,6 Mkr. Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 362,8 Mkr (377,3) i jämförelse med utgången av år 2018. Ökningen är hänförlig till förvärv om 19,5 Mkr (17,3), investeringar om 215,8 Mkr (287,5) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 95,4 Mkr (72,6). Nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, uppgick till 32,3 Mkr (-). K2A har under perioden (första kvartalet 2019) 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 uppgick till 526,2 Mkr och har överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 juni 2019 uppgick till 3 467,6 Mkr (2 727,8), varav 2 800,3 Mkr (1 799,1) avser förvaltningsobjekt och 667,3 Mkr (928,7) avser värdet av pågående projekt.

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-jun 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	-	13,5	13,5
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	6,0	6,0
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	10,7	205,1	215,8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	52,1	-	52,1
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	0,3	0,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	43,0	43,0
IFRS 16 Tomträtter	19,8	12,5	32,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	526,2	-526,2	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2019	2 800,3	667,3	3 467,6

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-jun 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	3,4	284,2	287,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	3,6	-	3,6
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	21,1	21,1
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	47,9	47,9
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	-	-	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2018	1 799,1	928,7	2 727,8

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2019 30 JUN	2018 31 DEC
Byggnad	1 703,3	1 294,5
Mark	183,9	178,1
Pågående projekt	239,9	561,6
Inventarier i förvaltningsfastighet	6,8	7,0
Summa	2 133,9	2 041,2

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 andra kvartalet 2019 värderats externt av oberoende värderare med värdetidpunkt 30 juni 2019.

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal	2019 30 JUN	2018 30 JUN	2018 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,6	6,4	6,4
Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %	7,8	7,8	7,9
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,3	4,4	4,4
Värderingsyield ¹ samhällsfastigheter, %	5,9	5,9	6,0
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,5	4,6	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 4,5 Mkr (4,0) och avser värdeförändring hänförligt till 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 31,2 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 51,6 Mkr (141,9) vid utgången av perioden. I likvida medel per 30 juni 2019 ingick inte emissionslikviden från den nyemission av stamaktier av serie B som genomfördes i samband med notering på NASDAQ Stockholms huvudlista den 20 juni 2019 eftersom emissionen inte var registrerad hos Bolagsverket per 30 juni 2019. Emissionslikviden uppgick totalt, inklusive övertilldelningsoption, till 230,0 Mkr före emissionskostnader.

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 30 JUN	2018 30 JUN	2018 31 DEC
Eget kapital ²	1 153,6	835,2	938,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-124,5	-150,9
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-432,6	-329,6	-329,6
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	721,0	381,2	458,4
Totalt antal stamaktier, st ²	15 624 101	11 607 200	11 607 200
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr ²	46,15	32,84	39,49
Eget kapital ²	1 153,6	835,2	938,9
Derivat	-	-	0,2
Uppskjuten skatt	204,9	142,8	172,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 358,5	978,0	1 111,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-143,5	-172,0
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-432,6	-329,6	-329,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	925,8	504,9	610,1
Totalt antal stamaktier, st ²	15 624 101	11 607 200	11 607 200
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr ²	59,26	43,50	52,56

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.

2) Övertilldelningsoptionen utnyttjades den 1 juli 2019 och ingår därför ej i eget kapital eller i totalt antal stamaktier per 30 juni 2019. Övertilldelningsoptionen innebär att ytterligare 422 535 B-aktier emitterats vilket påverkar totalt antal stamaktier och eget kapital med cirka 26,6 Mkr (efter emissionskostnader).

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 JAN-JUN
Effekter på resultaträkning, Mkr	
Fastighetsadministration ¹	-0,3
Central administration ¹	-0,1
Räntekostnader ²	-0,0
Uppskjuten skatt	-0,0
Periodens resultat	-0,4

	Ingångsbal- ansräkning 2019 1 JAN	Bokslut 2019 30 JUN
Effekter balansräkning, Mkr		
Förvaltningsfastigheter ³	21,3	32,3
Rörelsefastigheter ⁴	8,9	7,7
Inventarier ⁵	2,5	2,1
Summa tillgångar	32,6	42,0
Uppskjuten skatteskuld	-	0,0
Långfristiga leasingskulder	28,8	38,0
Kortfristiga leasingskulder	3,8	4,1
Summa skulder	32,6	42,1

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 30 juni 2019.

För mer information se avsnittet "Pågående projekt i produktion per 30 juni 2019" i delårsrapporten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	157	40		197
Vakans	-3	-1		-4
Hyresintäkter	154	39		193
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-45	-8		-53
Driftsöverskott	109	31		140
Central administration fastighetsförvaltning			-9	-9
Räntenetto			-69	-69
Förvaltningsresultat				65
Tillkommande investeringar	7	291		298

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%	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 23

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	-347	-173	0	173	347
Belåningsgrad ² , %	73	69	66	62	60

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 försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel 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 vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019. Preferensaktierna har under perioden 2 april 2015 till 20 juni 2019 varit upptagna till handel på NASDAQ Stockholm First North Premier.

K2A genomförde under första kvartalet 2019 en riktad nyemission av 1 200 000 B-aktier och en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier. Under andra kvartalet genomförde K2A en riktad nyemission av 2 816 901 B-aktier i samband med att K2A:s stamaktier av serie B togs upp till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista den 20 juni 2019. Efter periodens utgång genomfördes en nyemission av 422 535 B-aktier som ett resultat av utnyttjandet av övertilldelningsoptionen i samband börsnoteringen.

Antalet utestående aktier uppgick per 9 augusti 2019 (inklusive övertilldelningsoption vid notering av B-aktier) till totalt 17 551 436 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 12 564 476 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 504 800 preferensaktier.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-08-09

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster ¹
Johan Knaust med bolag	568 368	3 483 738	1 361 232	48 875	5 462 213	31,1	28,9
Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	-	19 499	1 627 499	9,3	16,3
Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	-	13 864	1 621 864	9,2	16,3
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 015 840	-	17 659	1 468 859	8,4	14,7
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,7	5,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	1 423 571	-	-	1 423 571	8,1	3,9
SEB Fonder	-	704 225	-	-	704 225	4,0	1,9
LK Finans	-	312 945	-	-	312 945	1,8	0,9
Nordea Livförsäkring Sverige	-	275 915	-	3 031	278 946	1,6	0,8
RBC Investor Services Bank	-	175 063	-	90 000	265 063	1,5	0,7
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	260 000	-	-	260 000	1,5	0,7
Försäkringsaktiebolaget Avanza pension	-	126 548	-	124 710	251 258	1,4	0,7
Handelsbanken LIV Försäkringsaktiebolag	-	241 890	-	2 890	244 780	1,4	0,7
Garkast	-	236 890	-	1 200	238 090	1,4	0,6
Hedsam Fastigheter	-	236 890	-	1 200	238 090	1,4	0,6
IRIS Förvaltning	-	176 385	-	-	176 385	1,0	0,5
Fjärde AP-fonden	-	125 000	-	-	125 000	0,7	0,3
Swedbank Försäkring	-	95 849	-	9 925	105 774	0,6	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,6	0,3
BNP Paribas SEC Services	-	75 000	-	-	75 000	0,4	0,2
Övriga	-	934 181	0	1 169 913	2 104 094	12,0	5,7
Summa	2 120 928	12 564 476	1 361 232	1 504 800	17 551 436	100,0	100,0

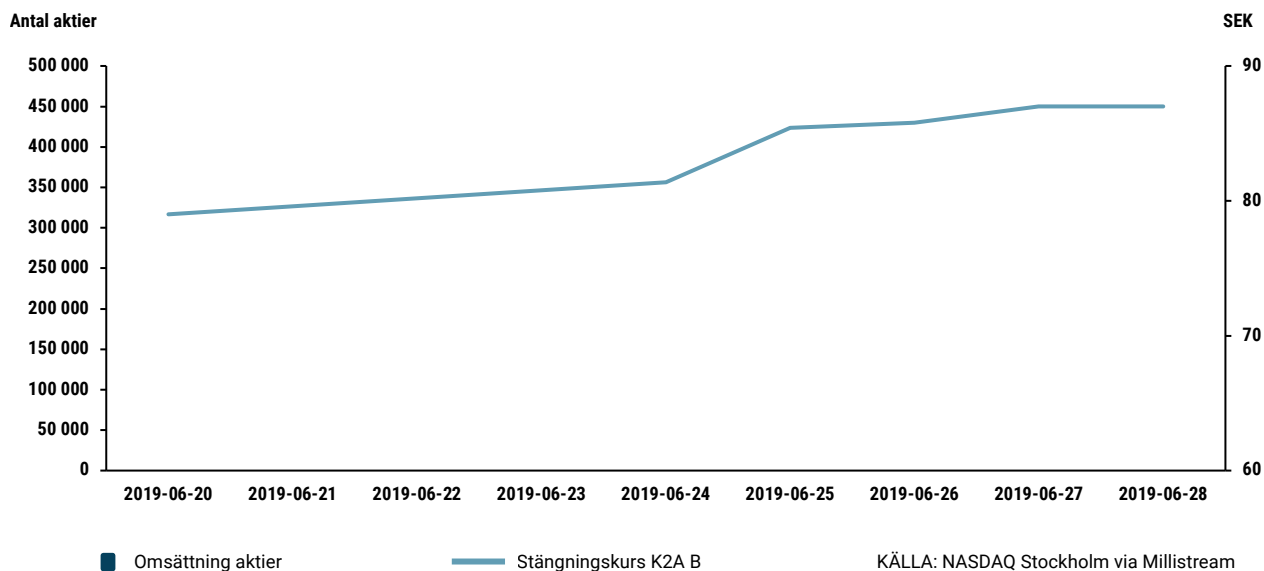
1. Antal röster/totalt antal röster. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B -aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie.

Källa: Euroclear Sweden

Senast betalt för K2A B vid periodens sista handelsdag den 28 juni 2019 var 87,0 kronor (-) och för K2A PREF 330,0 kronor (294,0).

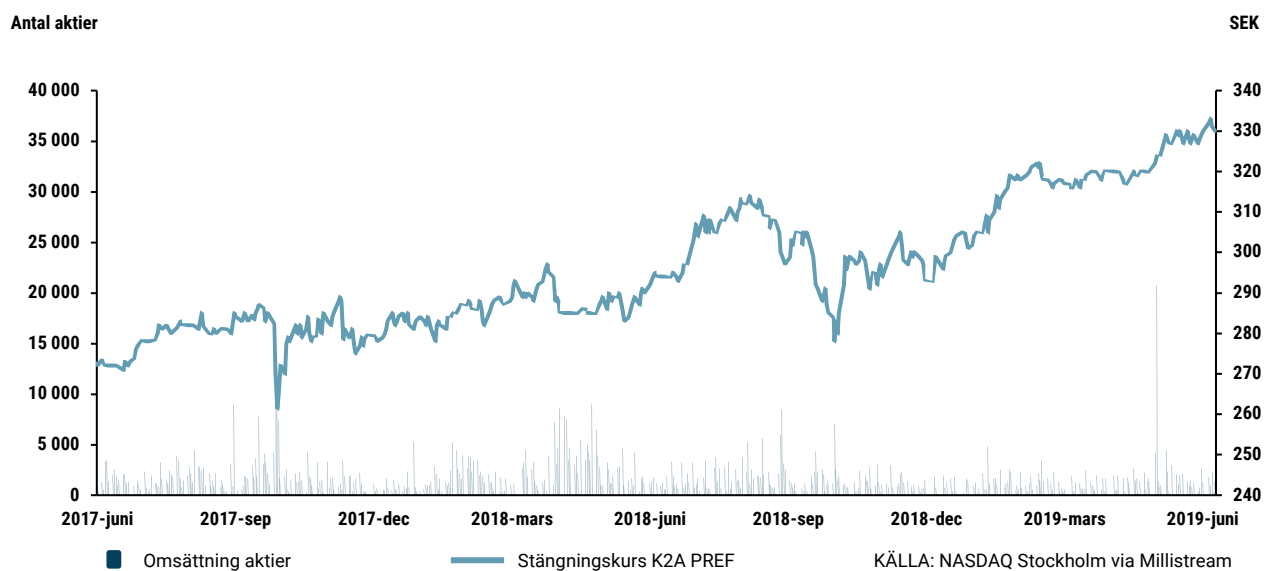
K2A B

KURSUTVECKLING 20 JUNI 2019 – 30 JUNI 2019



K2A PREF

KURSUTVECKLING 30 JUNI 2017 – 30 JUNI 2019



HANDELN MED K2A PREF

	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 426	2 194
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,5	0,6

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 123 personer anställda i K2A. 20 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 103 medarbetare 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 30 juni 2019 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 3,0 Mkr (3,0). JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur av (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. K2A köpte under perioden 1 januari 2019 till och med 30 juni 2019 tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 4,0 Mkr (1,2). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 21 augusti 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 ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr 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

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

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE 2019

Delårsrapport Q3 januari-september 2019

22 oktober 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2019/2020

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
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2020

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 insiderinformation som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 16.05 CEST den 21 augusti 2019.

