

Q3

Delårsrapport januari-september 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

JUL-SEP 2019

- Hyresintäkterna ökade till 37,0 Mkr (27,9)
- Driftsöverskottet uppgick till 25,9 Mkr (21,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,2 Mkr (4,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 11,3 Mkr (7,8)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 16,7 Mkr (10,3) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 0,57 kr (0,40)

JAN-SEP 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 107,1 Mkr (82,6)
- Driftsöverskottet uppgick till 70,8 Mkr (56,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,9 Mkr (16,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 106,6 Mkr (80,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 85,1 Mkr (87,3) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 4,57 kr (6,06)
- Under perioden har resultatet belastats med 4,8 Mkr i kostnader som är hänförliga till notering av bolagets stamaktier²
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 2 086 (1 771)

Antal bostäder under förvaltning

2 086

Fastighetsvärde

3 591 Mkr

EPRA NAV

1 404 Mkr

NYCKELTAL	2019 JUL-SEP	2018 JUL-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2018 OKT- 2019 SEP	2018 JAN-DEC
Hyresintäkter, Mkr	37,0	27,9	107,1	82,6	137,1	112,6
Driftsöverskott, Mkr	25,9	21,1	70,8	56,5	88,0	73,6
Förvaltningsresultat, Mkr ²	7,2	4,9	11,9	16,9	9,6	14,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	11,3	7,8	106,6	80,3	222,7	196,4
Resultat efter skatt, Mkr ²	16,7	10,3	85,1	87,3	171,4	173,6
Lägenheter i förvaltning, antal	2 086	1 771	2 086	1 771	2 086	1 771
Lägenheter i produktion, antal	498	493	498	493	498	714
Lägenheter i projekt, antal	3 496	2 927	3 496	2 927	3 496	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	6 080	5 191	6 080	5 191	6 080	5 351
Belåningsgrad, %	63,3	64,7	63,3	64,7	63,3	63,7
Räntetäckningsgrad, ggr ³	1,9	2,3	1,9	2,3	1,9	2,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 403,6	996,2	1 403,6	996,2	1 403,6	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	970,9	506,0	970,9	506,0	970,9	610,1

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. Totalt uppgick kostnaderna till 34,7 Mkr varav 25,9 Mkr bokförts direkt mot eget kapital och 8,8 Mkr kostnadsförts löpande som central administrationskostnad i resultaträkningen. Av de kostnader som bokförts direkt mot eget kapital har 22,5 Mkr tagits under andra kvartalet 2019 medan 3,4 Mkr tagits i tredje kvartalet 2019 på grund av att de aktier som emitterats 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) K2A har ändrat definition av räntetäckningsgrad i denna delårsrapport och beräknar nyckeltalet som summan av driftsöverskott minus centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning dividerat med räntenettot. Det innebär att centrala administrationskostnader hänförliga till projektutveckling inte ingår i definitionen. Samtliga poster avser utfall för de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet har beräknats exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför noteringen av bolagets aktier.



Vi känner oss tillfreds med vårt erbjudande om egenproducerade, klimatsmarta och yteffektiva bostäder byggda i trä och ser fram emot att fortsätta utveckla verksamheten i snabb takt,

Johan Knaust, VD



HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-SEP 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 resterande 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission av 1 200 000 B-aktier som riktades till säljarna. (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 204 Mkr efter emissionskostnader. (2019-06-19)
- Första handelsdag för K2A:s aktier på NASDAQ Stockholms huvudlista. (2019-06-20)

Tredje kvartalet

- K2A offentliggjorde att övertilldelningsoption utnyttjats vilket innebar att ytterligare B-aktier tecknats och förvärvats. (2019-07-01)
- Karl Vahlund tillträdde tjänsten som transaktionschef och ingår i och med detta i koncernledningen. Karl Vahlund arbetade tidigare som transaktionschef hos Rikshem. (2019-08-26)
- K2A ingick ett samarbete med Genova Property Group och förvärvade 30 procent av aktierna i ett bolag som äger fastigheten Viby 19:3 i Brunna, Upplands Bro kommun. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr med en köpeskillning om 82 Mkr för 30 procent av aktierna. Tillträde var den 28 augusti 2019. Parterna skall tillsammans utveckla fastigheten och tillskapa byggrätter för 110 000 kvm BTA för främst bostäder, vård, skola och handel. (2019-08-28)
- Under september 2019 påbörjades bygget av den andra etappen i Kungsbäck i nära anslutning till Gävle Högskola. Den andra etappen i Kungsbäck avser 107 hyresbostäder med en total yta på cirka 4 500 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under det första kvartalet 2021. (2019-09-13)

Händelser efter periodens utgång

- K2A förvärvade en fastighet i Lund med 35 befintliga studentbostäder med en ambition att bygga till ytterligare fem bostäder. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 49 Mkr. Tillträde var den 10 oktober 2019. (2019-10-04)

Johan Knaust, VD:

Hög aktivitet under kvartalet

K2A utvecklar klimatsmarta bostäder för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande och skapar värden i högt tempo

Antal förvaltade bostäder vid slutet av det tredje kvartalet uppgick till 2 086 på tolv orter jämfört med 1 771 på nio orter vid samma tidpunkt föregående år, en ökning om 18 procent. Hyresintäkterna ökade under perioden januari till september med 30 procent till 107,1 Mkr och driftsöverskottet ökade med 25 procent till 70,8 Mkr jämfört med motsvarande period 2018.

Högt tempo under tredje kvartalet

Efter en relativt låg aktivitet avseende fastighetsaffärerna under det andra kvartalet har vi hållit ett högt tempo under det tredje kvartalet i år.

I augusti förvärvade K2A 30 procent av en fastighet i Brunna, Upplands Bro och påbörjade ett samarbete med Genova Property Group. Vi ser fram emot detta mångåriga projekt där vi gemensamt kommer att utveckla ett område på 110 000 kvm BTA för främst bostäder, vård, skola och handel.

Under kvartalet färdigställdes planenligt två hus i den tredje och sista etappen i Vega Park, Haninge, med totalt 70 hyresbostäder med inflyttning från och med november. Ytterligare ett hus i Vega Park med totalt 35 bostäder förväntas färdigställas under det fjärde kvartalet 2019 och det sista huset med 49 bostäder under första kvartalet 2020.

Vi påbörjade bygget av den andra etappen i Kungsbäck i nära anslutning till Gävle Högskola omfattande 107 bostäder med en total yta om cirka 4 500 kvm.

I Godisfabriken (före detta Läkerolfabriken) i Gävle erhöll vi nyligen bygglov och interna förberedelser för att starta projektet pågår. Projektet innebär utveckling av 126 hyresbostäder och ett LSS-boende med 6 vårdbostäder med förväntad byggstart under det fjärde kvartalet 2019.

Även i Barkabystaden i Järfälla erhöll vi nyligen bygglov avseende byggnation av 200 studentbostäder och ett LSS-boende med 6 vårdbostäder med planerad byggstart under det fjärde kvartalet.

Vi har även beviljats bygglov för att utveckla 115 hyresbostäder på Startbanan (före detta Nikolai) i Örebro och ser positivt på att byggstarta dessa bostäder under 2019.

Efter periodens slut genomförde vi ett förvärv av en fastighet i Lund med 35 moderna studentbostäder av hög kvalitet. Detta kompletterar vårt existerande erbjudande i kommunen på ett bra sätt och sammantaget kommer K2A att ha ett fastighetsbestånd om totalt cirka 160 studentbostäder i Lund.

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 fasförskjutning in i nästa år.

Vi känner oss tillfreds med vårt erbjudande om egenproducerade, klimatsmarta och yteffektiva bostäder byggda i trä och ser fram emot att fortsätta utveckla verksamheten i snabb takt.



Johan Knaust, VD K2A

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

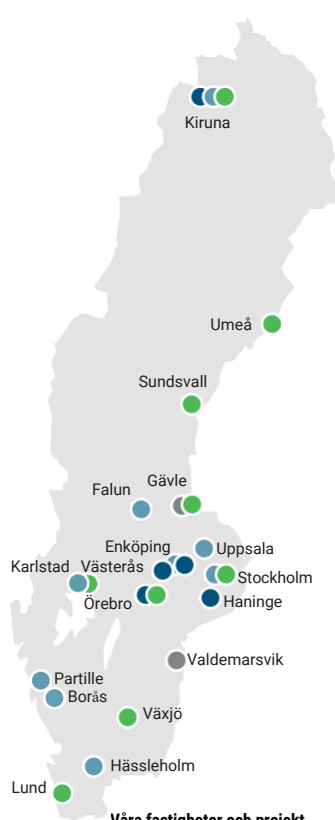
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

För att uppnå sina mål ska K2A:

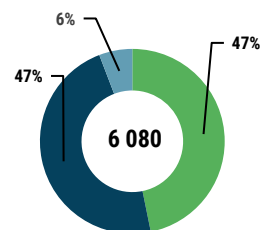
- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- 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 6 100 bostäder, varav cirka 2 850 studentbostäder, cirka 2 900 hyresbostäder och cirka 350 bostäder i samhällsfastigheter.

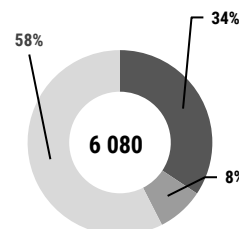


Fördelning per bostadskategori
2019-09-30, antal bostäder



■ Studentbostäder (2 845 bostäder)
■ Hyresbostäder (2 881 bostäder)
■ Samhällsfastigheter (354 bostäder)

Fastighets- och projektportfölj
2019-09-30, antal bostäder



Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik
- Förvaltning (2 086 bostäder)
- Pågående projekt i produktion (498 bostäder)
- Övriga pågående projekt (3 496 bostäder)

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. Markansaffning

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. Byggnation

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

6. Uthyrning & Förvaltning

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

7. Digital strategi

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

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

8. Hållbarhet & Värdeskapande

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

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

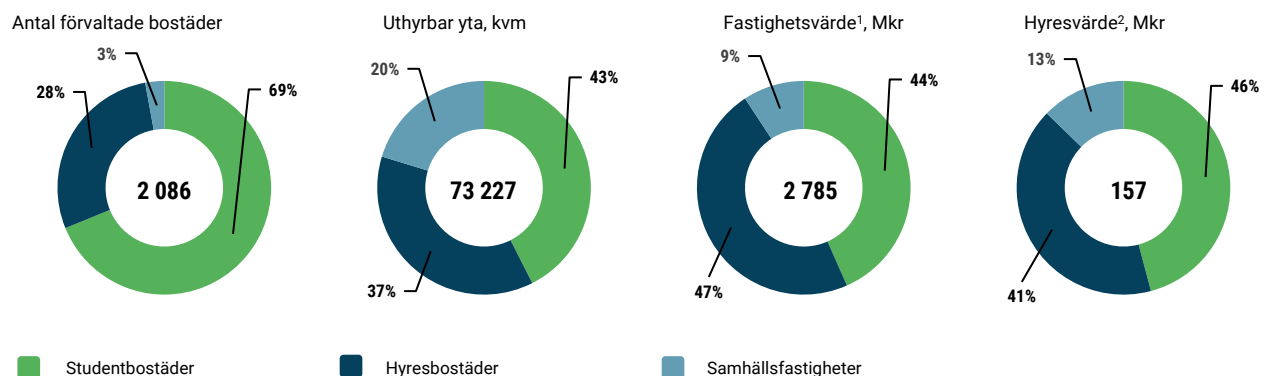
Förvaltningsobjekten, med totalt 2 086 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Enköping, Gävle, Haninge, Hässelholm, Kiruna, Lund, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 73 227 kvm, varav 63 796 kvm avsåg bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 30 SEPTEMBER 2019

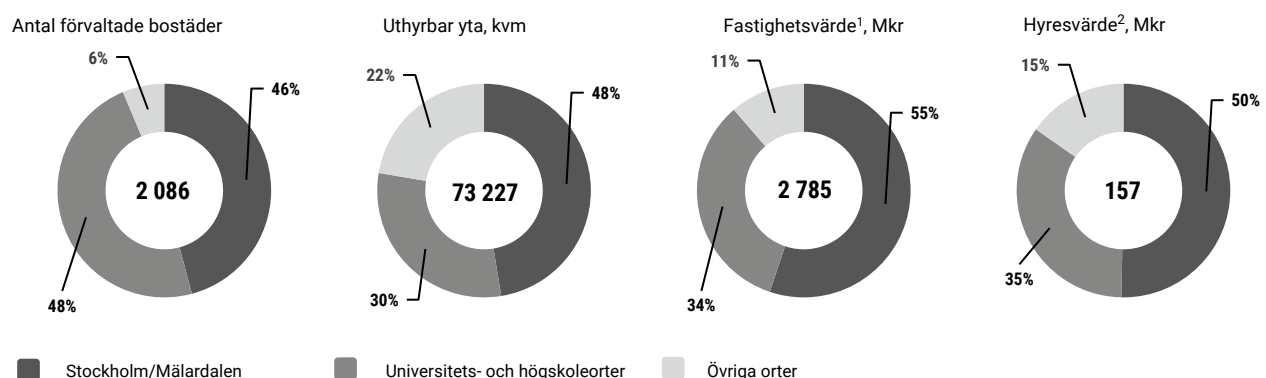
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	590	26 663	561	1 319	48 452	65	2 378	13	465	51	1 878
Studentbostäder	1 436	30 324	832	1 208	38 772	72	2 324	21	679	49	1 578
Samhällsfastigheter	60	6 809	8 038	258	17 376	20	1 333	4	280	16	1 053
Summa/snitt	2 086	63 796	9 431	2 785	38 033	157	2 143	38	518	116	1 583

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	33 707	1 021	1 535	44 214	79	2 272	19	545	59	1 688
Universitets- och högskoleorter	998	21 746	372	934	42 207	54	2 438	13	604	39	1 763
Övriga orter	132	8 343	8 038	316	19 292	24	1 471	6	346	18	1 117
Summa/snitt	2 086	63 796	9 431	2 785	38 033	157	2 143	38	518	116	1 583

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 3 590,6 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 tomrätter.

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 SEPTEMBER 2019

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Borås, Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Upplands Bro, 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 1, 2020 ³	154 ³	5 883	0	16	2 743	298	220	
Kungbäck 2:28 etapp 1		St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	139	3 059	1 440	11	2 371	170	133	
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 4, 2021	404 ²	8 344	0	19 ²	2 252	130	26	
Kungbäck 2:10 etapp 2	Gävle	H	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	107	4 477	0	9	1 948	161 ⁴	4	
Summa/snitt					801	21 763	1 440	54	2 341	758	383	502 ⁵

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) 70 bostäder kommer successivt att hyras ut och inflyttas under tredje och fjärde kvartalet 2019. 35 bostäder färdigställs under fjärde kvartalet 2019 och kommer hyras ut under första kvartalet 2020. Resterande 49 bostäder bedöms färdigställas och hyras ut under första kvartalet 2020.

4) Efter avdrag för investeringsstöd.

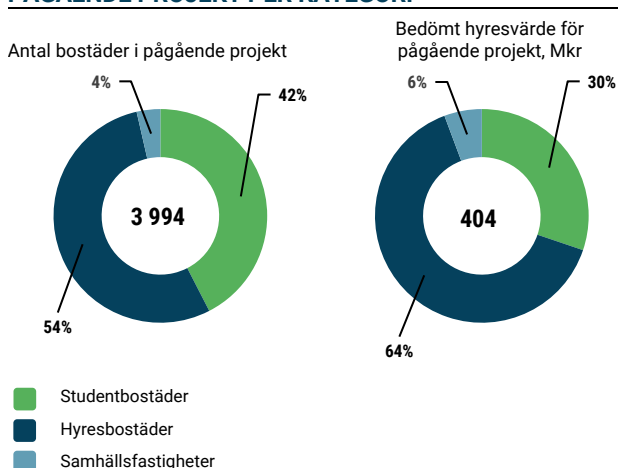
5) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

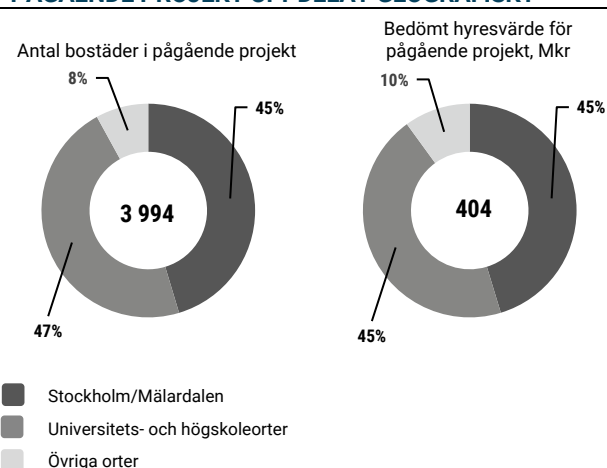
Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 433	106 380	11 434	259	2 202	4 417	287	419
Studentbostäder	1 427	37 391	6 475	122	2 773	1 711	194	342
Samhällsfastigheter	134	4 824	4 725	23	2 415	345	3	12
Summa/snitt	3 994	148 595	22 634	404	2 360	6 473	484	773

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 811	75 182	11 450	209	2 417	3 274	310	533
Universitets- och högskolorter	1 864	60 861	7 524	157	2 292	2 607	170	228
Övriga orter	319	12 552	3 660	38	2 344	592	3	12
Summa/snitt	3 994	148 595	22 634	404	2 360	6 473	484	773

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



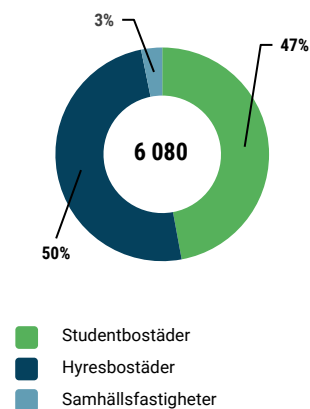
1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter.

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.

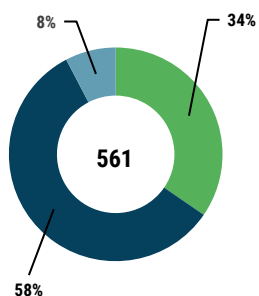
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 30 SEPTEMBER 2019

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder

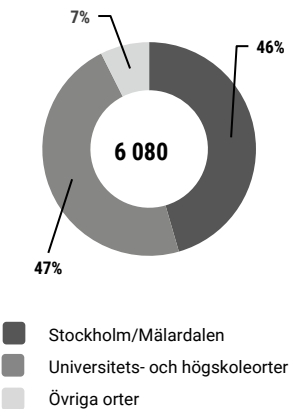


Bedömt hyresvärde, Mkr



TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr

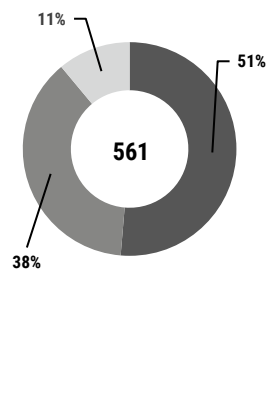


Foto av K2A:s nyproducerade hyresbostäder i Enköping som färdigställdes under första kvartalet 2019. Totalt är det fyra huskroppar med 80 hyresbostäder som är fullt uthyrda.

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 ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,7
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	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
Kopieppennan 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 ³	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 ³	Haninge	H	● 6	Kv 4, 2017	Kv 1, 2020	5 883	154	16,1
Kungsbäck 2:28 (etapp 1)	Gävle	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 449	139	10,7
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	6,8
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2020	Kv 3, 2021	1 065	50	2,7
Kungsbäck 2:10 (etapp 2)	Gävle	H	● 6	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	4 477	107	8,7
Godisfabriken ⁴	Gävle	H	● 6	2019	2021	5 026	132	
Barkarbystaden ⁴	Järfälla	St	● 6	2019	2021	6 000	206	
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	2019	2021	3 126	115	
Förrådet 4 (etapp 1)	Sundsvall	St	● 6	2020	2022	2 066	97	
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	2020	2022	2 150	100	
Näcken 1	Lund	H	● 6	2020	2022	3 276	78	
Åkroken 1	Sundsvall	St	● 6	2020	2022	4 013	183	
Arenastaden Växjö ⁴	Växjö	H	● 5	2020	2022	6 300	150	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	● 6	2020	2022	426	20	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	● 6	2021	2023	4 824	100	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	● 6	2021	2022	1 350	-	
Kungsbäck 2:28 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	2021	2023	2 865	126	
Förrådet 4 (etapp 2)	Sundsvall	St	● 6	2021	2023	3 253	139	
Västerhaninge Centrum ⁴ (etapp 1)	Haninge	H	● 3	2021	2023	8 750	175	
Västerhaninge Centrum ⁴ (etapp 2)	Haninge	H	● 3	2022	2024	8 750	175	
Slakthusområdet ⁴	Stockholm	St	● 3	2022	2024	6 784	176	
Slakthusområdet ⁴	Stockholm	Sa	● 3	2022	2024	1 250	-	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	● 6	2022	2024	8 838	165	
Ekersvägen ⁴	Örebro	H	● 1	2022	2024	10 500	200	
Torpa-Sjöbo 2:1	Borås	H	● 3	2022	2025	21 100	470	
SUMMA						127 956	3 305	45,0

SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22 ⁵	Falun	Sa	● 3	2020	2021	2 125	34	
Flogsta 22:3 ⁵	Uppsala	St	● 3	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12 ⁵	Västerås	H	● 3	2023	2025	8 268	112	
Viby 19:3 ⁶	Upplands Bro	H	● 3	2021	2029	23 520	400	
SUMMA						43 273	689	
TOTALT						244 456	6 080	201,9

● 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 förvärvsavtal 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) LSS Uppsala avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1. LSS Partille avser fastigheten Partille Ugglum 14:217. LSS Hässleholm avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6.

3) 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.

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

5) 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 hänförligt till K2A.

6) Fastigheten ägs av ett JV-bolag som samägs med Genova Property Group AB (70%) och K2A (30%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.



Foto av K2A:s nyproducerade hyresbostäder i Västerås Havsmannen 1 som färdigställdes under första kvartalet 2019. Totalt finns det 114 bostäder inklusive ett LSS-boende med 6 bostäder, som är fullt uthyrda. Havsmannen ligger vackert beläget vid vattnet i Västerås nya bostadsområde Öster Mälarstrand.

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.

Risikbegränsningar

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 september 2019 tillgångar till ett värde om 4 066,1 Mkr (3 341,6), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 3 590,6 Mkr (3 104,8) och likvida medel utgjorde 241,5 Mkr (110,1). Eget kapital uppgick den 30 september 2019 till 1 196,9 Mkr (938,9).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 september 2019 räntebärande skulder om 2 515,3 Mkr (2 087,7), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 427,6 Mkr under perioden. Trots ökningen av de räntebärande skulderna har belåningsgraden för koncernen minskat till 63,3 procent (63,7) till följd av kapitaltillskottet om 204,1 Mkr som nyemissionen av B-aktier medförde. Den genomsnittliga räntenivån har under perioden sjunkit till 2,61 procent (2,79). De ökade räntebärande skulderna har inneburit att räntekostnaderna ökat i absoluta tal men nya lån som tagits upp har haft en lägre räntenivå än snitträntan under 2019.

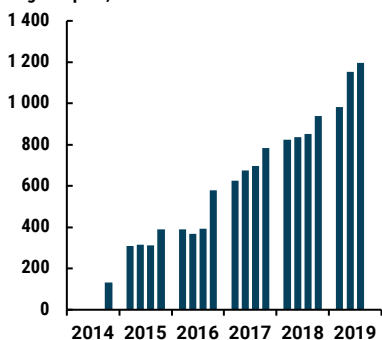
Den genomsnittliga räntebindningen under perioden uppgick till 15 månader (18) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 31 månader (31). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 15,3 Mkr. Periodiserade upplåningskostnader uppgick till vid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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2019-09-30

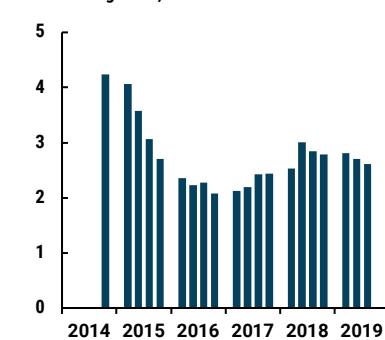
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 471	3,21	-	-	-
2019	-	-	111	111	-
2020	91	2,24	377	316	60
2021	576	1,54	984	938	47
2022	170	1,79	755	702	53
2023	149	2,04	349	349	-
2024	59	2,27	234	59	175
2025	-	-	-	-	-
2026	-	-	41	41	-
Summa/Genomsnitt	2 516	2,61	2 850	2 516	335

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

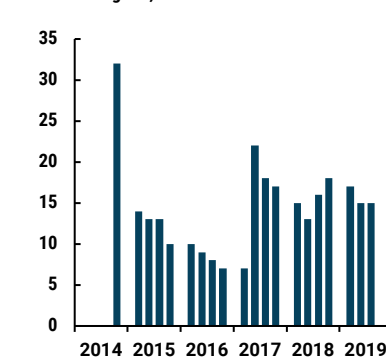
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – SEPTEMBER 2019

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 107,1 Mkr (82,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 29,7 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 två projekt i början av året.

Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 73 200 kvm den 30 september 2019 jämfört med 60 900 kvm den 30 september 2018. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2019 uppgick, på årsbasis, till 156,9 Mkr (128,6), vilket motsvarar en tillväxt om 22,0 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96 procent (93).

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt ökade under perioden till 29,2 Mkr (19,2), vilket motsvarade en ökning om 52,6 procent. En stor andel av ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. En bidragande orsak till den procentuellt höga ökningen var att det tredje kvartalet 2018 var ett varmt kvartal vilket innebar ovanligt låg förbrukning av värme och el.

Kostnader för fastighetsadministration ökade till 7,0 Mkr (6,9), vilket motsvarar en ökning med 0,6 procent. En förklaring till den marginella ökningen trots ett större förvaltat fastighetsbestånd 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 5,6 Mkr.

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 36,2 Mkr (26,1), vilket motsvarade en ökning om 38,8 procent.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 70,8 Mkr (56,5), vilket motsvarade en ökning om 25,4 procent. Överskottsgraden för januari till september 2019 uppgick till 66,2 procent (68,4). Överskottsgraden för de senaste tolv månaderna uppgick till 64,2 (64,6).

Noteringskostnader

Totalt uppgick kostnaderna för noteringen av bolagets aktier till 34,7 Mkr varav 25,9 Mkr bokförts direkt mot eget kapital och 8,8 Mkr kostnadsförts löpande som central administrationskostnad i resultaträkningen.

Av de kostnader som bokförts direkt mot eget kapital har 22,5 Mkr tagits under andra kvartalet 2019 och 3,4 Mkr i tredje kvartalet 2019 på grund av att de aktier som emitterades 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 september, 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 35,0 Mkr (18,8), vilket motsvarar en ökning om 86,4 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 jämförelseperioden ingick i fastighetsadministration redovisats som centrala administrationskostnader. Justerat för de jämförelsestörande posterna noteringskostnader och fastighetsadministration uppgick de centrala kostnaderna till 30,2 Mkr jämfört med 20,1 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 50,5 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 9,1 Mkr (4,7) respektive 25,9 Mkr (14,0).

Resultat från gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. Resultatet under perioden uppgick till 8,7 Mkr (-0,0). 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 -32,6 Mkr (-20,8). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna har minskat till 1,9 gånger (2,3). K2A har under det tredje kvartalet ändrat definition av räntetäckningsgrad. I denna delårsrapport och framöver beräknas nyckeltalet som summan av driftsöverskott minus centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning dividerat med räntenettot.

Det innebär att centrala administrationskostnader hänförliga till projektutveckling inte ingår i definitionen. Samtliga poster avser utfall för de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet har beräknats exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför noteringen av bolagets aktier. För att uppnå jämförbarhet har historiska nyckeltal avseende räntetäckningsgrad räknats om i enlighet med den nya definitionen.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 11,9 Mkr (16,9). Att förvaltningsresultatet minskade under perioden trots ett högre driftsöverskott beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 106,6 Mkr (80,3). Av värdeförändringarna var 53,3 Mkr (3,6) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,3 Mkr (19,3) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 53,0 Mkr (57,4) hänförligt till pågående projekt.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt uppgick till 0,7 Mkr (-2,1). Uppskjuten skatt uppgick till -34,0 Mkr (-7,8).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 85,1 Mkr (87,3) och resultat per stamaktie uppgick till 4,57 kr (6,06).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

MKR		2019 JUL-SEP	2018 JUL-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2018 OKT- 2019 SEP	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	37,0	27,9	107,1	82,6	137,1	112,6
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	not 3, 10	-7,9	-3,6	-26,8	-16,9	-35,5	-25,6
Underhåll	not 3	-0,5	-0,7	-1,8	-1,5	-2,6	-2,2
Fastighetsskatt	not 3	-0,2	-0,3	-0,6	-0,8	-1,0	-1,2
Fastighetsadministration	not 3	-2,4	-2,2	-7,0	-6,9	-9,9	-9,9
Summa fastighetskostnader		-11,1	-6,8	-36,2	-26,1	-49,1	-38,9
Driftsöverskott		25,9	21,1	70,8	56,5	88,0	73,6
Central administration, fastighetsförvaltning		-2,8	-1,4	-9,1	-4,8	-11,3	-6,9
Central administration, projektutveckling		-7,5	-5,3	-25,9	-14,0	-32,5	-20,6
Resultat från gemensamt styrda bolag	not 7	4,2	-4,0	8,7	-0,0	7,2	-1,5
Räntenetto		-12,6	-5,4	-32,6	-20,8	-41,8	-30,0
Förvaltningsresultat		7,2	4,9	11,9	16,9	9,6	14,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	11,3	7,8	106,6	80,3	222,7	196,4
Värdeförändring derivat	not 8	-0,0	-	-0,2	-	-0,0	0,2
Resultat före skatt		18,5	12,7	118,3	97,2	232,3	211,1
Aktuell skatt	not 5	0,0	-1,5	0,7	-2,1	2,1	-0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-1,8	-0,9	-34,0	-7,8	-63,0	-36,8
Periodens/årets resultat¹		16,7	10,3	85,1	87,3	171,4	173,6
Periodens/Årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		16,7	6,7	85,5	80,7	162,7	157,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-	3,6	-0,4	6,6	8,7	15,7
Resultat per aktie							
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		0,57	0,40	4,57	6,06	10,86	13,00
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		0,57	0,40	4,57	6,06	10,86	13,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		15 976 214	11 607 200	13 730 205	11 607 200	13 199 453	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		15 976 214	11 607 200	13 730 205	11 607 200	13 199 453	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		2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser		1,6	2,4	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,6	2,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	not 6, 10	3 590,6	2 838,5	3 104,8
Rörelsefastigheter	not 10	12,9	6,1	6,1
Inventarier	not 10	16,7	16,8	16,2
Summa materiella anläggningstillgångar		3 620,3	2 861,4	3 127,1
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i gemensamt styrda bolag	not 7	117,1	0,0	26,7
Andelar i andra bolag		26,2	26,2	26,2
Derivat	not 8	-	-	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		143,3	26,2	53,1
Summa anläggningstillgångar		3 765,2	2 890,0	3 182,3
Omsättningstillgångar				
Varulager		11,8	10,9	15,1
Kundfordringar		0,4	1,0	0,4
Skattefordringar		5,2	5,3	6,6
Övriga fordringar		30,5	36,2	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,5	6,3	8,7
Likvida medel	not 8	241,5	135,0	110,1
Summa omsättningstillgångar		300,9	194,6	159,3
Summa tillgångar		4 066,1	3 084,6	3 341,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		109,7	21,7	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		659,4	287,9	287,9
Balanserad vinst		342,3	314,0	320,6
Periodens/årets resultat		85,5	87,3	157,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 196,9	710,8	788,0
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	141,8	150,9
Totalt eget kapital	not 9	1 196,9	852,5	938,9
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	not 5	206,7	143,7	172,6
Långfristiga leasingskulder	not 10	37,2	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 452,4	1 945,4	2 059,7
Derivat		0,0	-	-
Summa långfristiga skulder		2 696,3	2 089,1	2 232,4
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	63,0	25,8	28,0
Kortfristiga leasingskulder	not 10	4,1	-	-
Leverantörsskulder		42,2	25,6	70,3
Skatteskulder		0,9	3,5	3,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		-	-	0,5
Övriga skulder		29,3	27,9	23,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33,4	60,1	45,6
Summa kortfristiga skulder		173,0	143,0	170,3
Summa skulder		2 869,2	2 232,1	2 402,7
Summa eget kapital och skulder		4 066,1	3 084,6	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			85,5	-0,4	85,1
Nyemission preferensaktier	1,9	88,7			90,6
Kostnader nyemission av preferensaktier		-2,7			-2,7
Nyemission stamaktier serie B	20,2	209,8			230,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B ⁴		-25,9			-25,9
Beslutad utdelning till preferensaktier			-30,1		-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier			-1,5		-1,5
Nyemission stamaktier av serie B (kvittning)	1,5	101,7			103,2
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			-40,2	-150,4	-190,6
Fondemission stamaktier av serie B	64,0		-64,0		-
Fondemission preferensaktier	0,3		-0,3		-
Summa transaktioner med bolagets ägare	88,0	371,5	-136,1	-150,4	173,0
Utgående eget kapital 2019-09-30	109,7	659,4	427,8	0,0	1 196,9

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 Nasdags 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 och 3,4 Mkr 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 JUL-SEP	2018 JUL-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2018 OKT- 2019 SEP	2018 JAN-DEC
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	7,2	4,9	11,9	16,9	9,6	14,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2,4	-5,3	-2,2	2,5	-3,3	1,4
Betald skatt	0,0	-2,1	0,7	-2,1	2,1	-0,8
Förändring av varulager	2,3	6,7	3,2	1,7	-0,9	-2,5
Förändringar rörelsefordringar	-9,4	-2,2	-18,5	-7,0	-31,3	-19,8
Förändringar rörelseskulder	-20,2	12,6	-40,8	-4,6	-20,7	15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22,5	25,2	-45,6	7,4	-44,5	8,4
Investeringsverksamheten						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-	-	-19,4	-17,3	-21,9	-19,8
Investering i förvaltningsfastigheter	-92,6	-107,6	-331,0	-376,4	-464,9	-510,3
Investering i gemensamt styrda bolag	-	-	-1,5	-26,6	-1,5	-26,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,1	-1,7	-1,6	-9,8	-1,9	-10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92,6	-109,3	-353,6	-430,1	-490,3	-566,9
Finansieringsverksamheten						
Nyemissioner	230,0	-	320,6	-	320,6	-
Kostnader för nyemission	-25,9	-	-28,6	-	-28,6	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	7,0	-	7,0	-	7,0
Upptagna lån	112,9	77,8	353,9	523,1	472,7	641,9
Amortering av lån	-3,5	-2,0	-8,2	-9,3	-10,4	-11,6
Amortering av leasingskuld	-0,9	-	-2,5	-	-2,5	-
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-82,4	-30,1	-82,4	-30,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-2,6	-	-2,6
Utdelning, preferensaktier	-7,5	-5,7	-22,3	-17,0	-28,0	-22,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305,1	77,1	530,6	471,2	641,4	582,0
Periodens kassaflöde	189,9	-6,9	131,4	48,4	106,5	23,5
Likvida medel vid periodens början	51,6	141,9	110,1	86,6	135,0	86,6
Likvida medel vid periodens slut	241,5	135,0	241,5	135,0	241,5	110,1

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP
Hysesintäkter	107,1	82,3	0,0	0,3	-	-	107,1	82,6
Fastighetskostnader	-34,8	-25,0	-1,4	-1,1	-	-	-36,2	-26,1
Driftsöverskott	72,2	57,2	-1,4	-0,7	-	-	70,8	56,5
Central administration	-9,1	-4,7	-25,9	-14,0	-	-	-35,0	-18,8
Resultat från gemensamt styrda bolag	-	-	-	-	8,7	-0,0	8,7	-0,0
Räntenetto ¹	-19,8	-15,3	-0,1	-	-12,7	-5,5	-32,6	-20,8
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	53,3	3,6	53,3	76,8	-	-	106,6	80,4
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	-0,2	-	-0,2	-
Resultat inklusive värdeförändringar av fastigheter	96,7	40,8	25,9	62,0	-4,3	-5,6	118,3	97,2
Resultat före skatt							118,3	97,2
Aktuell skatt							0,7	-2,1
Uppskjuten skatt							-34,0	-7,8
Periodens resultat							85,1	87,3

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP
Investering i anläggningstillgångar	17,5	6,0	329,4	401,7	83,4	9,8	430,3	417,5

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP
Anläggningstillgångar	2 804,8	1 883,8	785,8	954,7	174,6	51,5	3 765,2	2 890,0
Omsättningstillgångar	39,1	71,2	32,4	25,5	229,4	97,8	300,9	194,6
Summa tillgångar	2 843,9	1 955,1	818,2	980,2	404,0	149,3	4 066,1	3 084,6
Långfristiga skulder	1 810,8	1 129,6	493,9	509,3	391,6	450,1	2 696,2	2 089,1
Kortfristiga skulder	77,0	33,1	15,5	14,4	80,5	95,5	173,0	143,0
Summa skulder	1 887,8	1 162,7	509,3	523,7	472,1	545,6	2 869,2	2 232,1

1) Räntenetto för förvaltningsobjekt avser ränta för fastighetslån. Räntenetto för pågående projekt avser endast den räntekostnad som resultatförts medan räntekostnader för kreditiv under projekttid inkluderas inte i räntenettet utan aktiveras och inkluderas i investeringar. Räntenettet som är hänförligt till ofördelade poster avser ej fördelade räntekostnader (netto) hänförligt till lån som ej allokerats till segmenten förvaltningsobjekt eller pågående projekt.

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2019 JUL-SEP	2018 JUL-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2018 OKT- 2019 SEP	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	498	493	498	493	498	714
Antal lägenheter i projekt, antal	3 496	2 927	3 496	2 927	3 496	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	6 080	5 191	6 080	5 191	6 080	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	93,0	96,0	93,0	-	97,0
Överskottsgrad, %	70,0	75,5	66,2	68,4	64,2	65,4
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	92,6	107,6	331,0	376,4	464,9	510,3
Förvärv, Mkr	-	-	19,5	17,3	21,9	19,8
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV), Mkr	-	-	1,5	26,6	1,5	26,6
Försäljningar, Mkr	-	-	-	-	-	-
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	14,3	23,7	14,3	23,7	14,3	18,5
Soliditet, %	29,4	27,6	29,4	27,6	29,4	28,1
Belåningsgrad, %	63,3	64,7	63,3	64,7	63,3	63,7
Genomsnittlig räntenivå, %	2,6	2,8	2,6	2,8	-	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,9	2,3	1,9	2,3	1,9	2,3
Räntebindningstid, antal månader	15	16	15	16	-	18
Kapitalbindningstid, antal månader	31	31	31	31	-	31
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 504 800	1 146 428	1 504 800	1 146 428	1 504 800	1 146 428
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 504 800	1 146 428	1 442 213	1 120 635	1 368 267	1 127 083
Total utdelning preferensaktier, Mkr	7,5	5,7	22,3	17,0	28,0	22,7
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	15,00	15,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ³ , st	16 046 636	11 607 200	16 046 636	11 607 200	16 046 636	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ³ , st	15 976 214	11 607 200	13 730 205	11 607 200	13 199 453	11 607 200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,02	-0,07	-0,76	-0,01	-1,40	-0,70
Resultat per stamaktie ³ , kr	0,57	0,40	4,57	6,06	10,86	13,00
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,57	0,08	4,60	5,49	10,20	11,65
Eget kapital, Mkr	1 196,9	852,5	1 196,9	852,5	1 196,9	938,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	764,3	381,2	764,3	381,2	764,3	458,4
Eget kapital per stamaktie, kr	47,63	32,84	47,63	32,84	47,63	39,49
EPRA NAV, Mkr	1 403,6	996,2	1 403,6	996,2	1 403,6	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	970,9	506,0	970,9	506,0	970,9	610,1
EPRA NAV per stamaktie, kr	60,50	43,60	60,50	43,60	60,50	52,56

1) Se avsnittet Definitioner

2) K2A har ändrat definition av räntetäckningsgrad i denna delårsrapport och beräknar nyckeltalet som summan av driftsöverskott minus centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning dividerat med räntenettet. Det innebär att centrala administrationskostnader hänförliga till projektutveckling inte ingår i definitionen. Samtliga poster avser utfall för de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet har beräknats exklusive kostnader hänförliga till rådgivning och förberedelser inför noteringen av bolagets aktier.

3) Ingen utspädningsseffekt 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 innebär att varje befintlig aktie blev fem aktier.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2019 JUL-SEP	2018 JUL-SEP	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	2018 OKT- 2019 SEP	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	5,6	3,8	12,3	10,6	14,7	13,0
Administrationskostnader	-14,1	-8,0	-41,9	-22,8	-54,3	-35,2
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,2	-1,1
Rörelseresultat	-8,8	-4,5	-30,4	-13,0	-40,8	-23,4
Resultat från finansiella poster						
Anteciperad aktieutdelning	-	-	-	-	150,0	150,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	6,5	0,0	13,7	3,1	16,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,0	-0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Summa resultat från finansiella poster	-0,0	6,5	-0,1	13,7	152,9	166,8
Värdeförändringar						
Värdeförändring derivat, orealiserade	-0,0	-	-0,2	-	-0,0	0,2
Resultat före skatt	-8,9	2,1	-30,8	0,6	112,2	143,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	0,0	-	0,0	-	0,0	-0,0
Periodens/årets resultat¹	-8,9	2,1	-30,7	0,6	112,2	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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	1,6	2,4	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,6	2,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1,6	2,0	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	1,6	2,0	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	33,2	34,4	34,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3,7	0,7	0,1
Fordringar koncernföretag	742,5	367,2	497,6
Skattefordringar	3,7	4,1	5,9
Övriga fordringar	1,5	4,2	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,5	0,3	1,0
Likvida medel	121,3	87,8	63,3
Summa omsättningstillgångar	873,1	464,3	573,1
Summa tillgångar	906,3	498,7	607,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	109,7	21,7	21,7
Summa bundet eget kapital	109,7	21,7	21,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond	659,4	287,9	287,9
Balanserad vinst	63,0	15,5	15,5
Årets/periodens resultat	-30,7	0,6	143,5
Summa fritt eget kapital	691,8	304,0	446,9
Summa eget kapital	801,5	325,7	468,6
Långfristiga skulder			
Derivat	0,0	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-	-	0,0
Summa långfristiga skulder	0,0	-	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1,6	1,0	1,7
Skulder till koncernföretag	57,7	142,1	107,9
Övriga skulder	25,7	21,7	16,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,8	8,2	12,6
Summa kortfristiga skulder	104,8	173,0	138,8
Summa skulder	104,9	173,0	138,8
Summa eget kapital och skulder	906,3	498,7	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.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel. 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. K2A tillämpar lättnadsregler i IFRS 16.C10 såsom att bortse ifrån pågående leasingkontrakt med en återstående leasingperiod om 12 månader eller kortare tid samt att bedömningar av leasingperiod har gjorts i efterhand och inte per initiala inledningstidpunkten för respektive leasingkontrakt. Det betyder att IFRS 16 endast tillämpas på avtal som tidigare identifierats som leasingavtal enligt IAS 17 medan avtal som identifierades enligt IFRIC 4 omprövades inte. Följaktligen tillämpas definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16 endast på de avtal som har ändrats eller ingåtts från och med 1 januari 2019. Redovisade nyttjanderättstillgångar har sätts samma värde som den redovisade leasingkulden med tillägg för förskottsbetalningar per 1 januari 2019. Se not 10 för effekterna på resultat- och balansräkning.

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

Beskrivning av IFRS 16 Leasingavtal i sammandrag

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

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

Leasetagare

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

Leasingkulden värderas initialt till nuvärdet av de framtida leasingavgifter som inte har betalats vid inledningsdatumet. Leasingavgifterna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas används K2A:s marginella upplåningsränta.

Leasingkulden värderas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Leasingkulden omvärderas om de framtida leasingavgifterna förändras till följd bland annat av ändringar i ett index eller ett pris ("rate"). För K2A är förändrad tomträttsavgäld exempel på eventuella ändringar i index eller priser som skulle kunna påverka leasingavgifter och därmed innebära omvärdering av leasingkuld. När leasingkulden omvärderas på detta sätt görs en motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde.

Kortleasingavtal och leasar av lågt värde

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

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 107,1 Mkr (82,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 29,7 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 73 200 kvm den 30 september 2019 jämfört med 60 900 kvm den 30 september 2018. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt två projekt under första kvartalet 2019.

Utveckling intäkter för perioden

Mkr	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP	Förändring, %
Studentbostäder	49,3	44,0	12,2
Hyresbostäder	42,9	24,1	78,2
Samhällsfastigheter	14,9	14,6	29,7
Totala intäkter	107,1	82,6	29,7

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden till 36,2 Mkr (26,1), vilket motsvarade en ökning om 38,8 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Det tredje kvartalet 2018 var även ett varmt kvartal vilket innebar lägre förbrukningskostnader för värme och el.

Fastighetskostnader för perioden januari till september 2019

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastighet	Totalt
Driftskostnader	-14,7	-9,6	-2,5	-26,8
Underhåll	-1,0	-0,3	-0,5	-1,8
Fastighetsskatt	-0,4	-0,2	-0,0	-0,6
Direkta fastighets- kostnader	-16,1	-10,1	-3,0	-29,2
Fastighets- administration				-7,0
Totala fastighets- kostnader				-36,2

Fastighetskostnader för perioden januari till september 2018

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastighet	Totalt
Driftskostnader	-10,6	-4,1	-2,2	-16,9
Underhåll	-0,7	-0,2	-0,5	-1,5
Fastighetsskatt	-0,4	-0,4	-0,0	-0,8
Direkta fastighets- kostnader	-11,7	-4,8	-2,7	-19,2
Fastighets- administration				-6,9
Totala fastighets- kostnader				-26,1

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 106,6 Mkr (80,3), vilket motsvarar 3,4 procent (3,1) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid periodens början.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2019 JAN-SEP	2018 JAN-SEP
Förvaltningsobjekt	53,3	3,6
Projektvinst vid färdigställande	0,3	19,3
Pågående projekt	53,0	57,4
Totalt	106,6	80,3
Totalt i procent av ingående balans, %	3,4	3,1

Värdeförändring fastigheter, kvartalet

Mkr	2019 JUL-SEP	2018 JUL-SEP
Förvaltningsobjekt	1,2	-
Projektvinst vid färdigställande	-	-1,7
Pågående projekt	10,1	9,6
Totalt	11,3	7,8
Totalt i procent av ingående balans, %	0,3	0,3

Not 5 Skatt

Periodens beräknade aktuella skattekostnad på 0,7 Mkr är en återföring av aktuell skattekostnad från 2018. Uppskjuten skatt uppgick till 34,0 Mkr (7,8). Uppskjuten skatt är beräknad med både 21,4 procent och 20,6 procent beroende på vilket år den uppskjutna skatten beräknas 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-SEP	2018 JAN-SEP
Resultat före skatt	118,3	97,2
Skattesats, %	21,4%	22,0%
Skatt enligt gällande skattesats	25,3	21,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,9	-
Effekt av ändrade skattesatser	-1,6	-9,3
Ej skattepliktiga intäkter	-10,9	-0,9
Ej avdragsgilla kostnader	1,5	-
Ej avdragsgillt räntenetto	4,9	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,7	-0,4
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	22,1	4,5
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-5,3	-5,3
Summa	33,3	9,9

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	33,3	9,9
Procent av resultat före skatt, %	28,1%	10,2%
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	206,2	143,2
Obeskattade reserver	0,1	0,1
Övriga poster	0,4	0,5
Summa	206,7	143,7

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 160,7 Mkr. Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 485,8 Mkr (488,0) i jämförelse med utgången av år 2018. Ökningen är hänförlig till förvärv om 19,5 Mkr (17,3), investeringar om 327,5 Mkr (390,4) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 106,6 Mkr (80,3). Nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, uppgick till 32,2 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 522,7 Mkr (82,1) och har överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 30 september 2019 uppgick till 3 590,6 Mkr (2 838,5), varav 2 804,8 Mkr (1 883,8) avser förvaltningsobjekt och 785,8 Mkr (954,7) avser värdet av pågående projekt.

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-sep 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	17,5	310,0	327,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	53,3	-	53,3
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	0,3	0,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	53,0	53,0
IFRS 16 Tomträtter	19,8	12,5	32,2
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	522,7	-522,7	-
Fastighetsbestånd 30 september 2019	2 804,8	785,8	3 590,6

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-sep 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	6,0	384,4	390,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	3,6	-	3,6
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	19,3	19,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	57,4	57,4
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	82,1	-82,1	-
Fastighetsbestånd 30 september 2018	1 883,8	954,7	2 838,5

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2019 30 SEP	2018 31 DEC
Byggnad	1 696,3	1 294,5
Mark	183,6	178,1
Pågående projekt	453,8	561,6
Inventarier i förvaltningsfastighet	7,2	7,0
Summa	2 340,9	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).

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal	2019 30 SEP	2018 30 SEP	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") och Genova Property Group AB ("Genova"). De fastigheter som berörs framgår under samägda projekt i Fastighets- och projektportfölj i delårsrapporten. K2A äger 30 till 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 avspegla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat.

Resultat från gemensamt styrda bolag

Resultatet under perioden uppgick till 8,7 Mkr (-0,0) 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 117,1 (0,0) Mkr och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3, Västerås Ångpannan 1 och Upplands Bro Viby 19:3.

Not 8 Räntebärande skulder, likvida medel samt derivat

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 241,5 Mkr (135,0) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

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

K2A har ingått ett (1) derivatavtal i form av ett räntetak med nominellt värde om 100 Mkr. K2A har även tagit upp fasträntelån där räntenivån är fast 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 SEP	2018 30 SEP	2018 31 DEC
Eget kapital ²	1 196,9	852,5	938,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-141,8	-150,9
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-432,6	-329,6	-329,6
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	764,3	996,2	458,4
 Totalt antal stamaktier, st ²	16 046 636	11 607 200	11 607 200
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr ²	47,63	32,84	39,49
 Eget kapital ²	1 196,9	852,5	938,9
Derivat	-	-	0,2
Uppskjuten skatt	206,7	143,7	172,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 403,6	996,2	1 111,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-160,6	-172,0
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-432,6	-329,6	-329,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	970,9	506,0	610,1
 Totalt antal stamaktier, st ²	16 046 636	11 607 200	11 607 200
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr ²	60,50	43,60	52,56

1) Värde av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.

Not 10 IFRS 16 Leasing

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

Effekter på resultat- och balansräkning

	2019	
Effekter på resultaträkning, Mkr	JAN-SEP	
Fastighetsadministration ¹	-0,4	
Central administration ¹	-0,1	
Räntekostnader ²	-0,4	
Uppskjuten skatt	-0,0	
Periodens resultat	-1,0	

	Ingångsbal- ansräkning	Bokslut
	2019	2019
Effekter balansräkning, Mkr	1 JAN	30 SEP
Förvaltningsfastigheter ³	21,3	32,2
Rörelsefastigheter ⁴	8,9	7,1
Inventarier ⁵	2,5	1,8
Summa tillgångar	32,6	41,1
Uppskjuten skatteskuld	-	0,0
Långfristiga leasingskulder	28,8	37,2
Kortfristiga leasingskulder	3,8	4,1
Summa skulder	32,6	41,3

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 september 2019.

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	157	45		202
Vakans	-3	-1		-4
Hyresintäkter	154	44		198
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-45	-10		-55
Driftsöverskott	109	34		143
Central administration fastighetsförvaltning			-11	-11
Räntenetto			-71	-71
Förvaltningsresultat				62
Tillkommande investeringar	7	218		225

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	-/+ 25

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

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.

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

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 1 - VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-359	-180	0	180	359
Belåningsgrad ² , %	70	67	63	60	58

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

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

VÄSENTLIG ICKE OBSERVERBAR INDATA TILL VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 846	3 354
Aktuell hyra, kr/kvm	1 296	2 391
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,3	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,0	1,3
Aktuell vakans, %	2,9	1,7
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 410	2 607
Diskonteringsränta, %	7,8	6,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,3

		Samhälls- fastigheter	Bostäder
KÄNSLIGHETSANALYS 2 - VÄRDEFÖRÄNDRINGAR			
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 7 Mkr	+/- 91 Mkr
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 7 Mkr	-/+ 91 Mkr
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 1 Mkr	-/+ 19 Mkr
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 26 Mkr	-/+ 303 Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+23 Mkr	-/+430 Mkr

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

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 2019 genomfördes en fondemission av

51 228 preferensaktier riktad till stamaktieägare. Under andra kvartalet 2019 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. Under tredje kvartalet genomfördes en nyemission av 422 535 B-aktier som ett resultat av utnyttjandet av övertilldelningsoptionen i samband börsnoteringen.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 30 september 2019 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. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 36 639 788.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-09-30

	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	3 480 403	1 361 232	48 875	5 458 878	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
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	1 423 571	-	-	1 423 571	8,1	3,9
Swedbank Försäkring	-	568 966	-	61 150	630 116	3,6	1,7
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,7	5,0
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	-	3 032	278 947	1,6	0,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	150 159	-	119 964	270 123	1,5	0,7
RBC Investor Services Bank	-	170 063	-	100 000	270 063	1,5	0,7
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	260 000	-	-	260 000	1,5	0,7
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	-	241 890	-	3 358	245 248	1,4	0,7
IRIS Förvaltning AB	-	176 385	-	-	176 385	1,0	0,5
Fjärde AP-Fonden	-	115 109	-	-	115 109	0,7	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
PPB Holding	-	0	-	66 000	66 000	0,4	0,2
Skandinaviska Enskilda Banken Luxemburg	-	26 600	-	38 750	65 350	0,4	0,2
Övriga	-	902 859	-	1 010 617	1 913 476	10,9	5,2
Summa	2 120 928	12 564 476	1 361 232	1 504 800	17 551 436	100,0	100,0

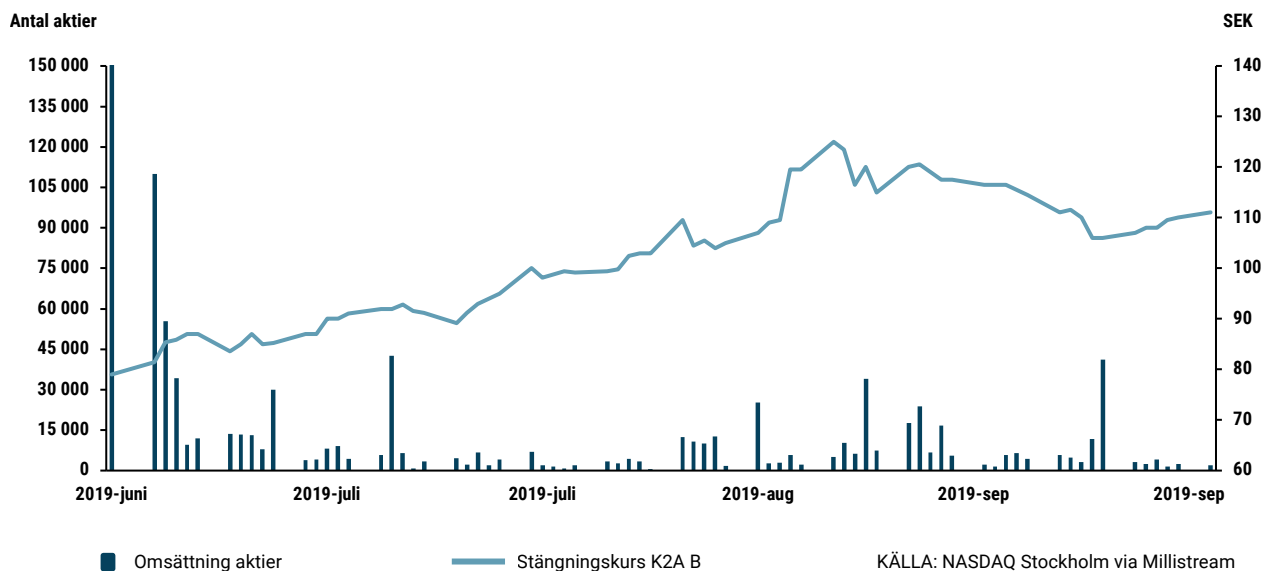
Källa: Euroclear Sweden

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.

Senast betalt för K2A B vid periodens sista handelsdag den 30 september 2019 var 111,0 kronor (-) och för K2A PREF 335,0 kronor (305,0).

K2A B

KURSUTVECKLING 20 JUNI 2019 – 30 SEPTEMBER 2019



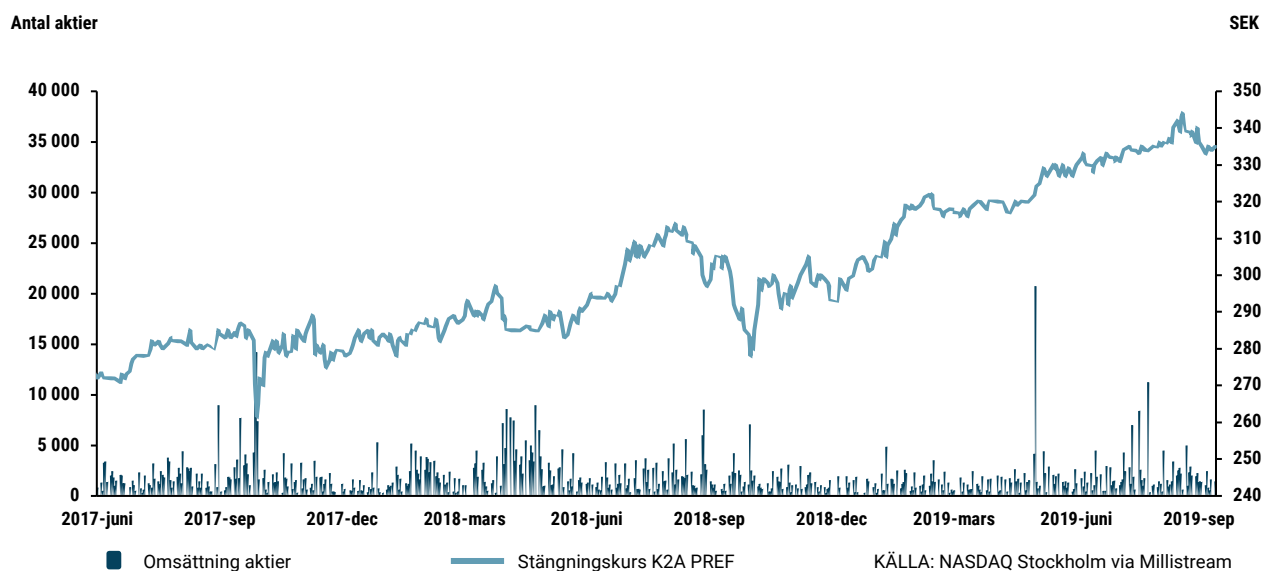
HANDELN MED K2A B

Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr

20 JUN-30 SEP 2019	20 JUN-30 SEP 2018
15 410	-
1,4	-

K2A PREF

KURSUTVECKLING 30 JUNI 2017 – 30 SEPTEMBER 2019



HANDELN MED K2A PREF

Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr

JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018
1 639	2 096
0,5	0,6

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 118 personer (103) anställda i K2A. 18 medarbetare (15), varav 6 kvinnor (5), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Resterande 100 medarbetare (88) 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 september 2019 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 4,5 Mkr (4,5). 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 september 2019 tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 0,8 Mkr (1,6). 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 22 oktober 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

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

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2019
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

EPRA

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

EPRA NAV

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

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NAV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella 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 hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE 2019/2020

Delårsrapport Q3 januari-september 2019	22 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	19 februari 2020
Delårsrapport Q1 januari-mars 2020	28 april 2020
Årsstämma 2020	28 april 2020
Delårsrapport Q2 januari-juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport Q3 januari-september 2020	21 oktober 2020

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2019/2020

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
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 september 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 september 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 14:45 CEST den 22 oktober 2019.

