

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019

OKT-DEC 2019

- Hyresintäkterna ökade till 40,4 Mkr (30,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 26,7 Mkr (17,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,1 Mkr (-2,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 156,8 Mkr (116,0)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 117,7 Mkr (86,3) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 6,87 kr (6,94)
- K2A har ändrat definition av belåningsgrad i denna bokslutskommuniké och beräknar nyckeltalet som kvoten av räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Samtliga poster avser balansdagen.
- K2A har ändrat bolagets finansiella riskbegränsningar. Belåningsgrad för förvaltningsverksamheten utgår. K2A har numera endast en riskbegränsning avseende belåningsgrad för koncernen som helhet: Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.

JAN-DEC 2019

- Årets hyresintäkter ökade till 147,5 Mkr (112,6)
- Driftsöverskottet uppgick till 97,5 Mkr (73,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,0 Mkr (14,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 263,4 Mkr (196,4)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 202,7 Mkr (173,6) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 12,13 kr (13,00)
- Under året har resultatet belastats med 4,8 Mkr i kostnader som är hänförliga till notering av bolagets stamaktier²
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid årets slut till 2 299 (1 771)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år)

Antal bostäder under förvaltning

2 299

Fastighetsvärde

4 023 Mkr

EPRA NAV

1 663 Mkr

NYCKELTAL	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Hyresintäkter, Mkr	40,4	30,0	147,5	112,6
Driftsöverskott, Mkr	26,7	17,1	97,5	73,6
Förvaltningsresultat ² , Mkr	7,1	-2,3	19,0	14,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	156,8	116,0	263,4	196,4
Resultat efter skatt ² , Mkr	117,7	86,3	202,7	173,6
Lägenheter i förvaltning, antal	2 299	1 771	2 299	1 771
Lägenheter i produktion, antal	676	714	676	714
Lägenheter i projekt, antal	3 143	2 866	3 143	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	6 118	5 351	6 118	5 351
Belåningsgrad ³ , %	58,9	62,5	58,9	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	1,9	2,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 663,1	1 111,7	1 663,1	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 144,3	610,1	1 144,3	610,1

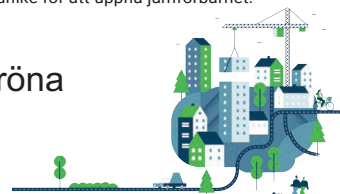
1) Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

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) Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Historiska nyckeltal har räknats om i denna bokslutskommuniké för att uppnå jämförbarhet.

” Vi är övertygade om att vår tydliga position som det gröna fastighetsbolaget bidrar till det starka intresset bland investerare,

Johan Knaust, VD



HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-DEC 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 köpeskilling 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)

Fjärde kvartalet

- K2A förvärvade studentbostäder i Lund. Förvärvet avsåg 35 studentbostäder uppförda 2010 och 2017. Under 2020 kommer ytterligare 5 studentbostäder att utvecklas och totalt efter tillbyggnationen kommer den totala ytan uppgå till cirka 1 100 kvm med ett hyresvärde om 2,8 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 49 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A tillträdde fastigheten och erlade köpeskilling den 10 oktober 2019. (2019-10-04)
- K2A förvärvade en samhällsfastighet i Gävle. Förvärvet avsåg ett LSS-boende med totalt 6 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 450 kvm. Hela fastigheten hyrs av Attendo med ett hyresvärde om 1,3 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 21 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A tillträdde fastigheten och erlade köpeskilling den 2 december 2019. (2019-11-06)
- K2A avtalade om förvärv av hyresbostäder i Växjö från Skanska. Förvärvet avsåg 140 hyresbostäder med en uthyrbar yta om cirka 3 700 kvm samt en förskola om 1 100 kvm. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 160 Mkr. Skanska kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet och K2A kommer att tillträda fastigheten när projektet är slutfört, vilket bedöms ske i början av år 2022. (2019-12-09)
- K2A genomförde riktad nyemission av 300 000 preferensaktier och tillfördes 97,5 Mkr efter att emissionskostnader beaktats. (2019-12-11)
- K2A kallade till en extra bolagsstämma för att bland annat justera inlösenkursen för preferensaktierna. Inlösenkursen föreslogs höjas från 325 kr till 350 kr per preferensaktie. Den extra bolagsstämman hölls den 16 januari 2020. (2019-12-12)

- K2A förvärvade en samhällsfastighet i Eslöv. Förvärvet avsåg ett LSS-boende med totalt 13 vårdbostäder med en uthyrbar yta om 1 500 kvm. Hela fastigheten hyrs av Attendo med ett hyresvärde om 2,3 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 31 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A tillträdde fastigheten och erlade köpeskilling den 18 december 2019. (2019-12-13)
- K2A avtalade om förvärv av hyresbostäder i Enköping. Förvärvet avsåg två byggnader uppförda 2016 med totalt 140 yteffektiva hyresbostäder och en uthyrbar yta om cirka 4 000 kvm. Bostäderna har ett hyresvärde om 9,5 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 160 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A tillträdde fastigheten och erlade köpeskilling den 31 januari 2020. (2019-12-18)
- Ett av K2A:s JV-bolag, som samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, tecknade ett projekteringsavtal med Polismyndigheten med syftet att uppföra ett nytt polishus i Västerås på fastigheten Ångpannan 12. Hyresavtalet som förväntas undertecknas under första halvåret 2020 innebär ett 15-årigt hyresavtal räknat från 2024 med ett indikativt hyresvärde om 630 Mkr under hela kontraktstiden. Hyresavtalet med Polismyndigheten baseras på en uthyrningsbar yta om cirka 20 000 kvm. (2019-12-19)
- Under december 2019 påbörjades markarbetena i projekt Godisfabriken i Gävle. Projekt Godisfabriken avser utveckling av 123 hyresbostäder och ett LSS-boende med 6 vårdbostäder. Den totala ytan uppgår till cirka 4 700 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under det första halvåret 2021. (2019-12-27)
- Under december 2019 påbörjades projekt Barkarbystaden i Järfälla. Projekt Barkarbystaden avser utveckling av 200 studentbostäder, ett LSS-boende med 6 vårdbostäder samt en förskola. Den totala ytan uppgår till cirka 6 100 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under 2022. (2019-12-30)

Händelser efter periodens utgång

- K2A genomförde riktad nyemission av 1 035 524 stamaktier av serie B och tillfördes 169,8 Mkr efter att emissionskostnader beaktats. (2020-01-13)
- K2A höll en extra bolagsstämma den 16 januari 2020 där stämman bland annat beslutade om ändring av bolagsordningen. De mest väsentliga ändringarna avsåg justering av inlösenkurs för preferensaktierna. Inlösenkursen höjdes från 325 kr till 350 kr per preferensaktie.
- K2A avtalade om förvärv av tre vårdfastigheter i Skåne. De tre fastigheterna har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 4 000 kvm med ett hyresvärde om 3,5 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr. K2A kommer att tillträda fastigheterna och erlagga köpeskilling den 28 februari 2020. (2020-01-27)
- K2A avtalade om förvärv av en fastighet i Sundsvall med 80 studentbostäder och fyra lokaler. Fastigheten har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 2 700 kvm med ett hyresvärde om 4,3 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 55 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A kommer att tillträda fastigheten och erlagga köpeskilling den 1 april 2020. (2020-02-12)

Johan Knaust, VD:

Ett år med stora kliv

Avslutar året med hög aktivitet

Summering av 2019

K2A lägger ett framgångsrikt år bakom sig – det första som börsnoterat bolag på Nasdaq Stockholm – med hög aktivitet på flera områden. Antal lägenheter under förvaltning ökade med 30 procent till 2 299, huvudsakligen som ett resultat av färdigställande av sammanlagt 301 hyresbostäder i Enköping, Västerås och Haninge samt 120 studentbostäder i Lund. Merparten av dessa projekt är nyproduktion enligt K2A:s koncept med yteffektiva lägenheter uppförda i trä, det mest hållbara byggmaterialet. Vi genomförde också tre mindre förvärv av förvaltningsfastigheter under det fjärde kvartalet i Lund, Gävle och Eslöv.

Hyresintäkterna under året ökade med 31 procent till 147,5 Mkr och driftöverskottet ökade med 32 procent till 97,5 Mkr jämfört med 2018. Ökningen i driftöverskott överträffade K2A:s mål om genomsnittlig årlig tillväxt om lägst 25 procent. Totalt investerades 471,4 Mkr i projekt och 164,2 Mkr i förvärv och fastighetsvärdet uppgick vid utgången av året till 4 023,1 Mkr motsvarande en ökning om 30 procent.

K2A redovisar en värdeförändring om 263,4 Mkr för helåret 2019 av vilket 128,6 Mkr var relaterat till befintliga förvaltningsobjekt. Under det fjärde kvartalet 2019 hade bolaget en värdeförändring om 156,8 Mkr. Värdeförändringarna var en bidragande orsak till att EPRA NAV per stamaktie ökade med 36 procent under 2019, vilket innebar att K2A:s mål om genomsnittlig årlig tillväxt om 20 procent överträffades.

Vi byggstartade projekt med totalt 442 bostäder under året i Gävle och Järfälla. Eftersom flera projektstarter skedde under senare delen av året kommer K2A:s investeringar kopplade till dessa följa med en fasförskjutning in i 2020.

Hög aktivitetsnivå under det fjärde kvartalet

Den höga aktiviteten under det tredje kvartalet avseende fastighetsaffärerna fortsatte in i det fjärde kvartalet. I oktober förvärvades fastigheten Helgonagården med 35 studentbostäder i Lund. Portföljen av samhällsfastigheter utökades genom förvärv av Andersberg LSS i Gävle med sex bostäder samt fastigheten Eslöv Kärrstorp med 13 bostäder.

Vi förstärkte vårt erbjudande i Enköping genom förvärv av Enköping Galgvreten 3:8 med totalt 140 hyresbostäder samt utökade vårt erbjudande i Växjö genom förvärv av Växjö Soluppgången där Skanska kommer att bygga 60 hyresbostäder.

I december tecknade K2A och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via ett, till lika delar, samägt bolag ett projekteringsavtal med Polismyndigheten i syfte att uppföra ett nytt polishus i Västerås. Projektet kommer att uppföras på en sedan tidigare samägd fastighet. Ett 15-årigt hyresavtal förväntas undertecknas under det första halvåret 2020 och har ett indikativt hyresvärde om cirka 630 Mkr över kontraktstiden. Hyresavtalet med Polismyndigheten kommer bli K2A:s största enskilda hyresavtal hittills.

Rustat för fortsatta initiativ

För att finansiera investeringar i den utökade portföljen av pågående projekt och för att genomföra nya förvärv av förvaltningsobjekt genomförde K2A en riktad nyemission av preferensaktier i december där bolaget tillfördes cirka 100 Mkr och en riktad emission av B-aktier efter periodens slut varigenom K2A tillfördes cirka 175 Mkr. Vi är övertygade om att vår tydliga position som det gröna fastighetsbolaget bidrar till det starka intresset bland investerare.

En viktig milstolpe för bolaget var självklart börsnoteringen av K2A i juni. Vi är således väl rustade för ett nytt år av initiativ för att skapa långsiktig värdeutveckling.



Johan Knaust, VD

DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

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

Finansiella mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

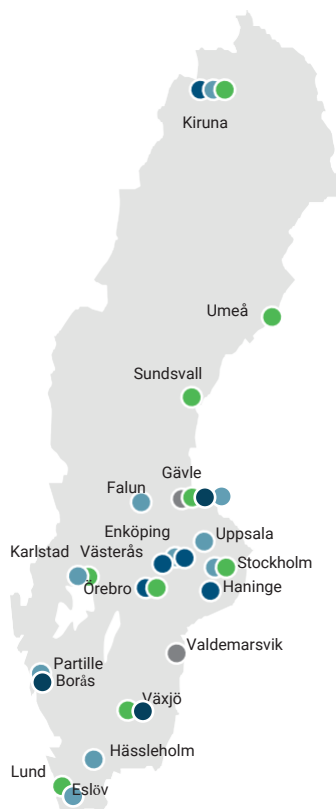
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

För att uppnå sina mål ska K2A:

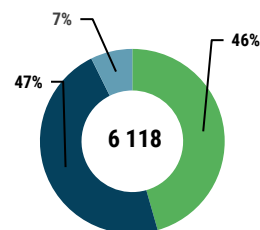
- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- 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 6 150 bostäder, varav cirka 2 800 studentbostäder, cirka 2 900 hyresbostäder och cirka 450 bostäder i samhällsfastigheter.

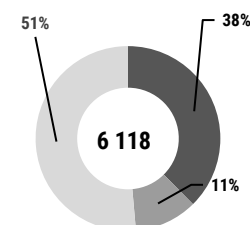


Fördelning per bostadskategori 2019-12-31, antal bostäder



■ Studentbostäder (2 788 bostäder)
■ Hyresbostäder (2 882 bostäder)
■ Samhällsfastigheter (448 bostäder)

Fastighets- och projektportfölj 2019-12-31, antal bostäder



Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik
- Förvaltning (2 299 bostäder)
- Pågående projekt i produktion (676 bostäder)
- Övriga pågående projekt (3 143 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 2 299 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Lund, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 82 301 kvm, varav 72 687 kvm avsåg bostäder.

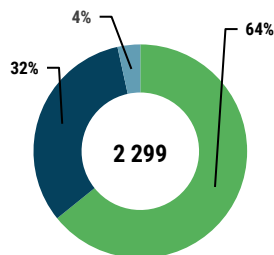
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 DECEMBER 2019

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	744	32 475	632	1 693	51 137	84	2 528	15	464	67	2 026
Studentbostäder	1 476	31 475	944	1 316	40 593	79	2 428	19	585	57	1 774
Samhällsfastigheter	79	8 737	8 038	325	19 374	23	1 400	4	247	19	1 152
Summa/snitt	2 299	72 687	9 614	3 334	40 510	186	2 258	38	467	144	1 748

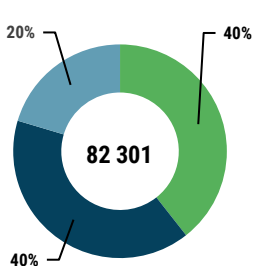
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 110	39 534	1 092	1 921	47 285	100	2 470	21	510	78	1 918
Universitets- och högskoleorter	1 044	23 330	372	1 049	44 237	59	2 487	12	522	45	1 897
Övriga orter	145	9 823	8 150	365	20 280	27	1 477	5	301	21	1 169
Summa/snitt	2 299	72 687	9 614	3 334	40 510	186	2 258	38	467	144	1 748

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

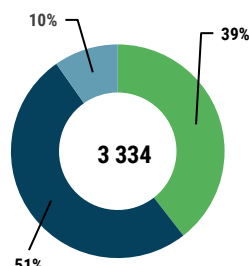
Antal förvaldade bostäder



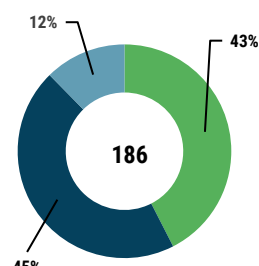
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde², Mkr



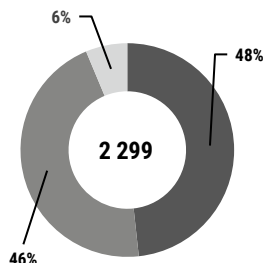
Studentbostäder

Hyresbostäder

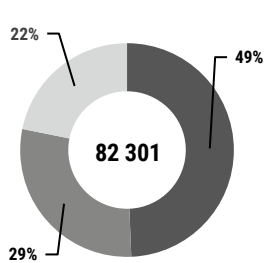
Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

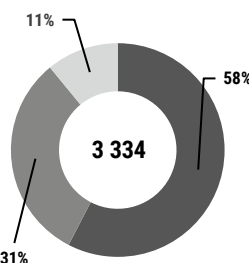
Antal förvaldade bostäder



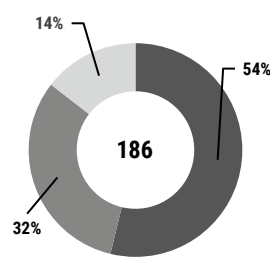
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde², Mkr



Stockholm/Mälardalen

Universitets- och högskoleorter

Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 4 023 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 bokslutskommunikén är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 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			
Kungsback 2:26 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 439	935	11	2 406	168	149	
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 4, 2021	404 ²	8 359	0	19 ²	2 252	130	35	
Kungsback 2:27, 2:28 etapp 2	Gävle	H	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	107	4 440	0	9	1 948	161 ³	80	
Godisfabriken	Gävle	H	Kv 4, 2019	Kv 1, 2021	129	4 246	489	10	2 038	188 ³	3	
Barkarbystaden	Järfälla	St	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	206	4 360	1 740	19	3 050	288	28	
Summa/snitt					982	24 810	3 164	66	2 365	935	295	407 ⁴

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

2) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 98 studentbostäder. Bedömt hyresvärde inkluderar 11,8 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 7,0 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar.

3) Efter avdrag för investeringsstöd.

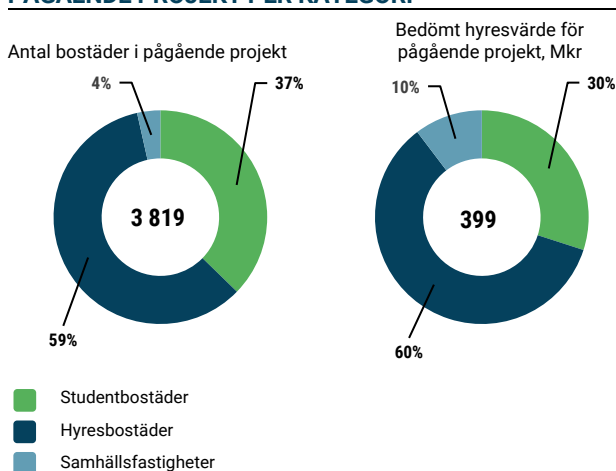
4) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

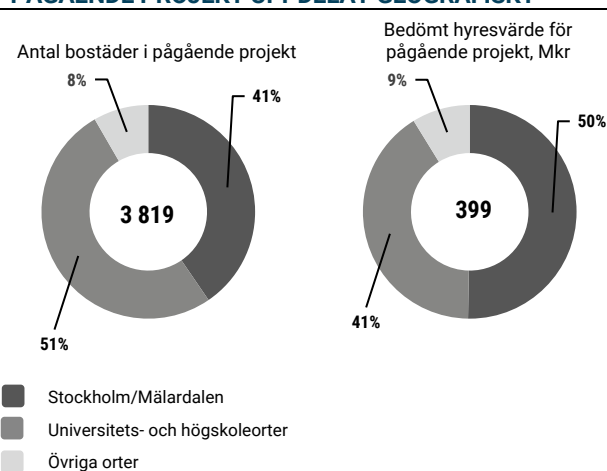
Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 261	94 119	12 815	237	2 213	4 077	105	200
Studentbostäder	1 424	37 783	5 970	121	2 754	1 846	236	418
Samhällsfastigheter	134	4 824	14 725	41	2 118	787	3	14
Summa/snitt	3 819	136 726	33 510	399	2 342	6 710	343	631

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 545	62 656	19 890	201	2 435	3 183	73	298
Universitets- och högskoleorter	1 955	61 517	9 960	162	2 271	2 920	267	320
Övriga orter	319	12 552	3 660	35	2 179	606	3	13
Summa/snitt	3 819	136 726	33 510	399	2 342	6 710	343	631

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



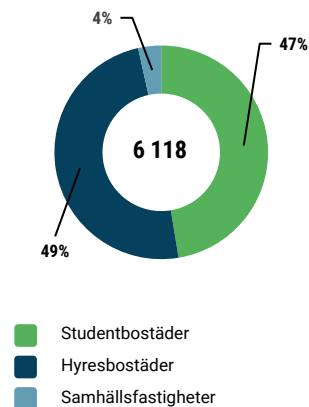
1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter: Härutöver återfinns upparbetade investeringar om 195 Mkr i not 6 och som är hänförligt till Vega Park etapp 3 och som successivt kommer att omklassificeras till förvaltningsobjekt under första halvåret 2020.

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

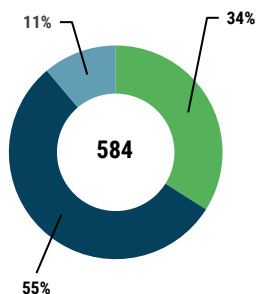
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2019

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder

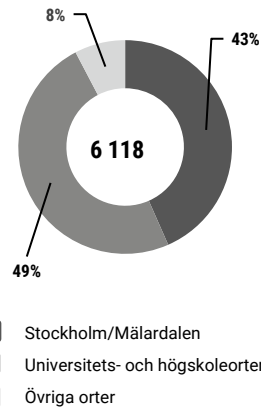


Bedömt hyresvärde, Mkr

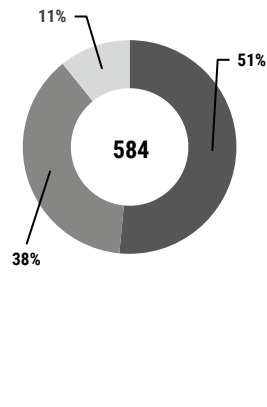


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr



Rendering av K2A:s projekt Godisfabriken i Gävle som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Totalt uppförs 123 yteffektiva hyresbostäder samt ett LSS-boende med 6 vårdbostäder. Projektet byggs i trä och kommer att vara Svanenmärkt. Projektet bedöms vara färdigt för inflytt under tredje kvartalet 2021.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

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	-	12,6
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 754	200	10,1
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	4,9
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,6
LSS Partille ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,2
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	17,6
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 646	72	4,4
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,9
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 909	306	11,8
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	8,9
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,1
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,0
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,3
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,5
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,7
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	●	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	●	1915-2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	●	2020	5 883	154	16,1
SUMMA					82 301	2 299	185,9
FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER⁴							
Galgvreten 3:7, 3:8 (31 jan 2020)	Enköping	H	●	2016	4 066	140	9,4
Vårdfastigheter Skåne ⁵ (28 feb 2020)	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6 (1 april 2020)	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 697	80	4,3
SUMMA					10 718	291	17,1
TOTALT					93 019	2 590	203,0

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

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. LSS Gävle avser fastigheten Gävle Andersberg 17:42. LSS Eslöv avser fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17.

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) Förvärvade men ej tillträdde fastigheter inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

5) Vårdfastigheter Skåne avser fastigheterna: Malmö Spaden 10 (375 kvm), Sjöbo Hemmestorp 1:15 (3 105 kvm) och Burlöv Arlöv 20:29 (475 kvm)

PROJEKTPORTFÖLJ

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Kungsbäck 2:26 (etapp 1)	Gävle	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 374	136	10,5
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	4,3
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2020	Kv 3, 2021	1 065	50	2,7
Kungsbäck 2:27, 2:28 (etapp 2)	Gävle	H	● 6	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	4 440	107	8,6
Brynäs 19:18 (Godisfabriken)	Gävle	H	● 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2021	4 735	129	9,7
Barkarby 2:60, lott A (Barkarbystaden)	Järfälla	St	● 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	6 066	206	18,5
Soluppgången 1	Växjö	H	● 6	2020	2022	3 700	60	
Soluppgången 1	Växjö	Sa	● 6	2020	2022	1 100	-	
Kungsbäck 2:26 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	2020	2022	2 810	126	
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	2020	2022	5 319	236	
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	2020	2021	3 126	115	
Näcken 1	Lund	H	● 6	2020	2022	3 276	115	
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	2021	2022	2 150	100	
Åkroken 1	Sundsvall	St	● 6	2021	2022	4 013	183	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	● 5	2021	2022	5 100	150	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 3	2021	2023	8 750	175	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	● 6	2022	2022	426	20	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	● 6	2022	2023	4 824	100	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	● 6	2022	2022	1 350	-	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 2)	Haninge	H	● 3	2022	2024	8 750	175	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	● 4	2022	2024	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	● 4	2022	2024	1 250	-	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	● 6	2022	2024	8 838	165	
Ekersvägen ²	Örebro	H	● 1	2022	2024	10 500	200	
Torpa-Sjöbo 2:1	Borås	H	● 3	2022	2025	21 100	470	
SUMMA						125 231	3 242	54,4
SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Falun 9:22 ³	Falun	Sa	● 3	2020	2021	2 125	34	
Ångpannan 12 ³	Västerås	Sa	● 3	2021	2024	10 000	-	
Flogsta 22:3 ³	Uppsala	St	● 3	2022	2024	9 360	143	
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	H	● 3	2021	2029	23 520	400	
SUMMA						45 005	577	
TOTALT						170 236	3 819	54,4

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

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

Siffran intill statusmarkör visar vilken fas detaljplanen befinner sig för respektive projekt. Beroende av vilken fas respektive detaljplan befinner sig i så beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde. 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) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

3) 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.

4) 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 på K2A:s studentbostäder i Lund (Helgonagården 5:12) som förvärvades under fjärde kvartalet 2019. Totalt finns det 35 studentbostäder uppförda 2010 och 2017. K2A bygger nu till ytterligare 5 studentbostäder. K2A:s bestånd i Lund uppgår nu till 160 studentbostäder.

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 byggteknik 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.

Riskbegränsningar

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2019 tillgångar till ett värde om 4 412,1 Mkr (3 341,6), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 4 023,1 Mkr (3 104,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 158,3 Mkr (110,1). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 410,2 Mkr (938,9).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2019 räntebärande skulder om 2 596,6 Mkr (2 087,7), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 508,9 Mkr under perioden. Trots ökningen av de räntebärande skulderna har belåningsgraden för koncernen minskat till 58,9 procent (62,5) till följd av kapitaltillskott från nyemissioner samt värdeförändringar. K2A tillämpar en ny definition av belåningsgrad från och med denna bokslutskommuniké. Belåningsgraden beräknas som kvoten av räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. 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 under året har haft en lägre räntenivå än snitträntan under 2019.

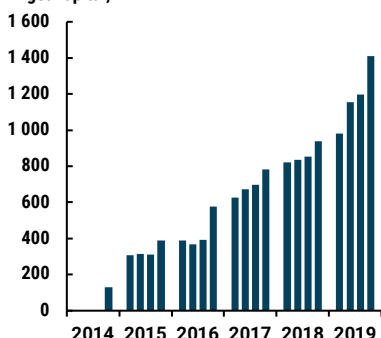
Den genomsnittliga räntebindningen under perioden uppgick till 14 månader (18) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 28 månader (31). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 15,6 Mkr. Periodiserade upplåningskostnader uppgick vid periodens utgång till 0,8 Mkr (0,3).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2019-12-31

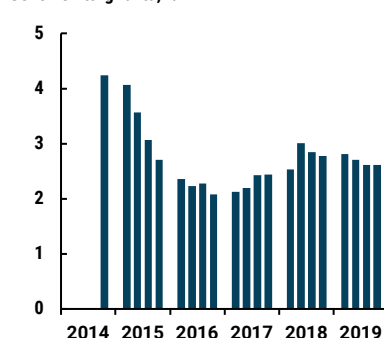
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 553	3,18	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	92	2,24	469	442	27
2021	576	1,54	1 087	942	145
2022	170	1,79	752	707	45
2023	148	2,04	348	348	-
2024	59	2,27	234	113	120
2025	-	-	-	-	-
2026	-	-	44	44	-
Summa/Genomsnitt	2 597	2,61	2 935	2 597	337

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

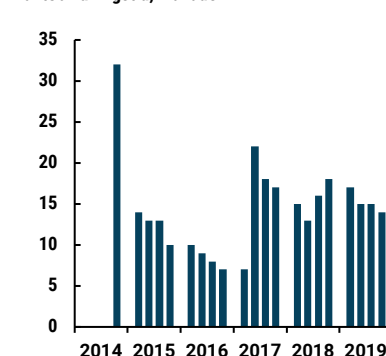
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2019

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under fjärde kvartalet 2019 till 40,4 Mkr (30,0). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 35 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 97 procent (97).

Hyresintäkterna ökade under året till 147,5 Mkr (112,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 31 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 82 300 kvm den 31 december 2019 jämfört med 60 900 kvm den 31 december 2018. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2019 uppgick, på årsbasis, till 185,9 Mkr (128,7), vilket motsvarar en tillväxt om 44 procent. K2A:s projekt i Haninge Vega Park (etapp 3) klassificeras som färdigställt per 31 december 2019 även om 49 av 154 bostäder kommer att färdigställas, hyras ut och inflyttas under första halvåret 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 95 procent (97).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under fjärde kvartalet 2019 till 13,7 Mkr (12,9), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 7 procent.

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt ökade under året till 40,3 Mkr (29,0), vilket motsvarade en ökning om 39 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med 2018.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 9,6 Mkr (9,9), vilket motsvarar en minskning med 3 procent. En förklaring till den lägre kostnaden 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 8,6 Mkr.

De totala fastighetskostnaderna ökade under året till 50,0 Mkr (38,9), vilket motsvarade en ökning om 28 procent.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under fjärde kvartalet 2019 till 26,7 Mkr (17,1), vilket motsvarade en ökning av driftsöverskottet med 56 procent. Det innebär att överskottsgraden under fjärde kvartalet 2019 uppgick till 66,0 procent (57,2). Den höga tillväxten av driftsöverskottet samt den förbättrade överskottsgraden förklaras av högre hyresintäkter och procentuellt lägre kostnader.

Driftsöverskottet ökade under året till 97,5 Mkr (73,6), vilket motsvarade en ökning om 32 procent. Överskottsgraden under 2019 uppgick till 66,1 procent (65,4).

Noteringskostnader

Den 20 juni 2019 noterades K2A:s aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista. 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 registrerades 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 2019 uppgick till 4,8 Mkr (4,0).

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under fjärde kvartalet 2019 till 10,0 Mkr (8,8), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 14 procent. Under det fjärde kvartalet 2018 ingick noteringskostnader om 4,0 Mkr och justerat för noteringskostnaderna uppgick de centrala administrationskostnaderna till 4,8 Mkr, vilket är ett mer jämförbart belopp.

Kostnaderna för central administration uppgick under 2019 till 45,0 Mkr (27,5), vilket motsvarar en ökning om 63 procent. För att uppnå jämförbarhet bör de centrala administrationskostnaderna justeras för noteringskostnader under respektive år samt de 1,3 Mkr i kostnader som under 2018 ingick i fastighetsadministration men där motsvarande kostnader redovisats som centrala administrationskostnader under 2019. Givet dessa justeringar uppgick de centrala kostnaderna till 40,2 Mkr jämfört med 24,8 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 62 procent.

De högre centrala administrationskostnaderna under 2019 beror i huvudsak på högre personalkostnader till följd av en organisation som utökats för att hantera bolagets expansion.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under 2019 till 11,6 Mkr (6,9) respektive 33,3 Mkr (20,6).

Resultat från gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende intressebolag som samägs med tredje part.

Resultatandelen under fjärde kvartalet 2019 uppgick till 3,4 Mkr (-1,5).

Resultatandelen under 2019 uppgick till 12,1 Mkr (-1,5). Det positiva resultatet om 12,1 Mkr från gemensamt styrda bolag kan brytas ned till positiv värdeförändring om 9,5 Mkr kopplat till de fastigheter som ägs av JV-bolag medan resterande 2,6 Mkr är hänförligt till resultat från förvaltningsverksamheten.

Räntenetto

Räntenettet minskade under fjärde kvartalet 2019 till -13,0 Mkr (-9,2). Under kvartalet har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat.

Räntenettet minskade under 2019 till -45,6 Mkr (-30,0). 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).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under det fjärde kvartalet 2019 till 7,1 Mkr (-2,3). Under det fjärde kvartalet 2018 ingick noteringskostnader om 4,0 Mkr och justerat för noteringskostnaderna uppgick till förvaltningsresultatet till 1,7 Mkr, vilket är ett mer jämförbart belopp.

Förvaltningsresultatet uppgick under 2019 till 19,0 Mkr (14,6), vilket motsvarar en ökning med 31 procent. Att förvaltningsresultatet inte ökat i samma utsträckning som driftöverskottet under 2019 beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under fjärde kvartalet 2019 till 156,8 Mkr (116,0). Av värdeförändringarna var 75,3 Mkr (10,6) hänförligt till förvaltningsobjekt, 6,0 Mkr (112,6) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 75,5 Mkr (-7,1) hänförligt till pågående projekt. Kvartalets projektvinster vid färdigställande avser främst värdeförändringar till följd av att investeringar för färdigställande av yttermiljön i Lund Parasollet 1 understeg reserverat belopp samt att nivån på statligt investeringsstöd ökat.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2019 till 263,4 Mkr (196,4). Av värdeförändringarna var 128,6 Mkr (14,2) hänförligt till förvaltningsobjekt, 6,3 Mkr (131,9) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 128,6 Mkr (50,3) hänförligt till pågående projekt.

Värdeförändringarna under 2018 bestod i stor utsträckning av projektvinster vid färdigställande och inkluderade även värdeförändring av projekt Lund Parasollet 1, Västerås Havsmannen 1 och Enköping Gånsta 2:3 vilka värdemässigt ansågs färdigställda 31 december 2018 men som hyrdes ut under första kvartalet 2019. Värdeförändringarna under 2019 bestod i huvudsak av värdeförändringar på befintliga förvaltningsobjekt samt projekt. Under 2019 har inte lika många projekt färdigställts jämfört med 2018 samtidigt som avkastningskraven för förvaltningsobjekten justerats ned till följd av en stark efterfrågan för fastighetsinvesteringar i allmänhet. Värdeförändringarna under 2019 innebär att det genomsnittliga avkastningskravet för förvaltningsobjekten minskat från 4,6 procent per 31 december 2018 till 4,3 procent per 31 december 2019.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för fjärde kvartalet uppgick till 0,1 Mkr (1,4). Uppskjuten skatt uppgick till -46,2 Mkr (-29,0).

Aktuell skatt under 2019 uppgick till 0,8 Mkr (-0,8). Uppskjuten skatt uppgick till -80,3 Mkr (-36,8).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2019 uppgick till 117,7 Mkr (86,3) och resultat per stamaktie uppgick till 6,87 kr (6,94).

Periodens resultat efter skatt under 2019 uppgick till 202,7 Mkr (173,6) och resultat per stamaktie uppgick till 12,13 kr (13,00).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

MKR		2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	40,4	30,0	147,5	112,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	not 3, 10	-9,9	-8,7	-36,7	-25,6
Underhåll	not 3	-0,9	-0,8	-2,8	-2,2
Fastighetsskatt	not 3	-0,2	-0,4	-0,8	-1,2
Fastighetsadministration	not 3	-2,7	-3,0	-9,6	-9,9
Summa fastighetskostnader		-13,7	-12,9	-50,0	-38,9
Driftsöverskott		26,7	17,1	97,5	73,6
Central administration, fastighetsförvaltning		-2,6	-2,2	-11,6	-6,9
Central administration, projektutveckling		-7,4	-6,6	-33,3	-20,6
Resultat från gemensamt styrda bolag	not 7	3,4	-1,5	12,1	-1,5
Räntenetto		-13,0	-9,2	-45,6	-30,0
Förvaltningsresultat		7,1	-2,3	19,0	14,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	156,8	116,0	263,4	196,4
Värdeförändring derivat	not 8	0,0	0,2	-0,2	0,2
Resultat före skatt		163,9	113,9	282,2	211,1
Aktuell skatt	not 5	0,1	1,4	0,8	-0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-46,2	-29,0	-80,3	-36,8
Periodens/Årets resultat¹		117,7	86,3	202,7	173,6
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		117,7	77,2	203,2	157,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	9,1	-0,4	15,7
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		6,87	6,94	12,13	13,00
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		6,87	6,94	12,13	13,00
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		16 046 636	11 607 200	14 259 312	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		16 046 636	11 607 200	14 259 312	11 607 200

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

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser		1,4	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	not 6, 10	4 023,1	3 104,8
Rörelsefastigheter	not 10	20,4	6,1
Inventarier	not 10	15,3	16,2
Summa materiella anläggningstillgångar		4 058,7	3 127,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda bolag	not 7	127,8	26,7
Andelar i andra bolag		26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar		9,3	-
Derivat	not 8	-	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		163,3	53,1
Summa anläggningstillgångar		4 223,5	3 182,3
Omsättningstillgångar			
Varulager		10,8	15,1
Kundfordringar		0,8	0,4
Skattefordringar		0,6	6,6
Övriga fordringar		10,3	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,9	8,7
Likvida medel	not 8	158,3	110,1
Summa omsättningstillgångar		188,7	159,3
Summa tillgångar		4 412,1	3 341,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		111,6	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		754,7	287,9
Balanserad vinst		340,8	320,6
Periodens/årets resultat		203,2	157,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 410,2	788,0
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	150,9
Totalt eget kapital	not 9	1 410,2	938,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	not 5	252,9	172,6
Långfristiga leasingskulder	not 10	43,6	-
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 442,3	2 059,7
Derivat		0,0	-
Summa långfristiga skulder		2 738,9	2 232,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	154,3	28,0
Kortfristiga leasingskulder	not 10	4,1	-
Leverantörsskulder		32,7	70,3
Skatteskulder		2,0	3,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		-	0,5
Övriga skulder		34,6	23,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35,3	45,6
Summa kortfristiga skulder		263,1	170,3
Summa skulder		3 001,9	2 402,7
Summa eget kapital och skulder		4 412,1	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
Årets resultat ¹			203,2	-0,4	202,7
Nyemission preferensaktier	3,8	186,4			190,2
Kostnader nyemission av preferensaktier		-5,2			-5,2
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			-3,0		-3,0
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	89,9	466,8	-137,6	-150,4	268,6
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	544,0	0,0	1 410,2

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 stått borgen 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 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	7,1	-2,3	19,0	14,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-0,2	-1,1	-2,4	1,5
Betald skatt	0,1	1,4	0,8	-0,8
Förändring av varulager	1,0	-4,2	4,3	-2,5
Förändringar rörelsefordringar	26,7	-12,8	8,3	-19,8
Förändringar rörelseskulder	4,8	20,1	-36,1	15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39,5	1,1	-6,1	8,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-135,5	-2,5	-154,9	-19,8
Investering i förvaltningsfastigheter	-140,4	-133,9	-471,4	-510,3
Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter	-9,3	-	-9,3	-
Investering i gemensamt styrda bolag	-0,2	-	-1,8	-26,6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,1	-0,3	-1,7	-10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-285,5	-136,7	-639,1	-566,9
Finansieringsverksamheten				
Nyemissioner	99,6	-	420,2	-
Kostnader för nyemission	-2,5	-	-31,1	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	7,0
Upptagna lån	97,5	118,8	451,4	641,8
Amortering av lån	-23,3	-2,3	-31,5	-11,6
Amortering av leasingskuld	-0,9	-	-3,4	-
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-82,4	-30,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-2,6
Utdelning, preferensaktier	-7,5	-5,7	-29,9	-22,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162,8	110,8	693,4	581,9
Periodens kassaflöde	-83,2	-24,9	48,2	23,5
Likvida medel vid periodens början	241,5	135,0	110,1	86,6
Likvida medel vid periodens slut	158,3	110,1	158,3	110,1

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Hysesintäkter	147,5	112,2	0,0	0,4	-	-	147,5	112,6
Fastighetskostnader	-49,0	-36,2	-1,0	-2,7	-	-	-50,0	-38,9
Driftsöverskott	98,5	75,9	-1,0	-2,3	-	-	97,5	73,6
Central administration	-11,6	-6,9	-33,3	-20,6	-	-	-45,0	-27,5
Resultat från gemensamt styrda bolag	-	-	-	-	12,1	-1,5	12,1	-1,5
Räntenetto ¹	-27,8	-20,8	-0,3	-	-17,5	-9,2	-45,6	-30,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	128,6	14,2	134,8	182,2	-	-	263,4	196,4
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	-0,2	0,2	-0,2	0,2
Resultat inklusive värdeförändringar av fastigheter	187,7	62,4	100,2	159,3	-5,7	-10,6	282,2	211,1
Resultat före skatt							282,2	211,1
Aktuell skatt							0,8	-0,8
Uppskjuten skatt							-80,3	-36,8
Periodens resultat							202,7	173,6

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Investering i anläggningstillgångar	167,1	7,5	455,6	530,7	90,9	36,8	713,5	575,0

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
MKR	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Anläggningstillgångar	3 182,4	2 191,6	840,7	927,9	200,4	62,9	4 223,5	3 182,3
Omsättningstillgångar	48,5	75,6	4,3	4,0	135,9	79,6	188,7	159,3
Summa tillgångar	3 230,8	2 267,1	845,0	931,9	336,3	142,5	4 412,1	3 341,6
Långfristiga skulder	2 025,2	1 391,8	333,7	560,6	379,9	280,0	2 738,9	2 232,4
Kortfristiga skulder	170,0	44,2	31,6	50,6	61,4	75,6	263,1	170,3
Summa skulder	2 195,2	1 436,0	365,3	611,2	441,4	355,5	3 001,9	2 402,7

1) Räntenetto för förvaltningsobjekt avser ränta för fastighetslån. Räntenetto för pågående projekt avser endast den räntekostnad som resultatförts medan räntekostnader för kreditiv under projektet inte inkluderas 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 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 299	1 771	2 299	1 771
Antal lägenheter i produktion, antal	676	714	676	714
Antal lägenheter i projekt, antal	3 143	2 866	3 143	2 866
Totalt antal lägenheter, antal	6 118	5 351	6 118	5 351
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	64,0	45,4	64,0	45,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	18,4	15,5	18,4	15,5
Total uthyrbar yta, tkvm	82,3	60,9	82,3	60,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,0	95,0	97,0
Överskottsgrad, %	66,0	57,2	66,1	65,4
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	140,4	133,9	471,4	510,3
Förvärv, Mkr	144,8	2,5	164,2	19,8
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV), Mkr	0,2	-	1,8	26,6
Försäljningar, Mkr	-	-	-	-
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	14,4	18,5	14,4	18,5
Soliditet, %	32,0	28,1	32,0	28,1
Belåningsgrad ² , %	58,9	62,5	58,9	62,5
Genomsnittlig räntenivå, %	2,6	2,8	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	1,9	2,3
Räntebindningstid, antal månader	14	18	14	18
Kapitalbindningstid, antal månader	28	31	28	31
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 804 800	1 146 428	1 804 800	1 146 428
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 554 800	1 146 428	1 469 398	1 127 083
Total utdelning preferensaktier, Mkr	7,5	5,7	29,8	22,7
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ³ , st	16 046 636	11 607 200	16 046 636	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ³ , st	16 046 636	11 607 200	14 259 312	11 607 200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,02	-0,69	-0,76	-0,70
Resultat per stamaktie ³ , kr	6,87	6,94	12,13	13,00
Justerat resultat per stamaktie, kr	6,87	6,16	12,16	11,65
Eget kapital, Mkr	1 410,2	938,9	1 410,2	938,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	891,3	458,4	891,3	458,4
Eget kapital per stamaktie, kr	55,55	39,49	55,55	39,49
EPRA NAV, Mkr	1 663,1	1 111,7	1 663,1	1 111,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 144,3	610,1	1 144,3	610,1
EPRA NAV per stamaktie, kr	71,31	52,56	71,31	52,56
Tillväxt EPRA NAV per stamaktie (12 månader), %	35,7	26,6	35,7	26,6

1) Se avsnittet Definitioner

2) K2A har ändrat definition av belåningsgrad i denna bokslutskommuniké och beräknar nyckeltalet som räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Samtliga poster avser balansdagen. Historiska nyckeltal har räknats om i denna bokslutskommuniké för att uppnå jämförbarhet.

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 OKT-DEC	2018 OKT-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Nettoomsättning	3,6	2,3	16,0	13,0
Administrationskostnader	-11,8	-12,4	-53,7	-35,2
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-1,1	-1,1
Rörelseresultat	-8,4	-10,4	-38,8	-23,4
Resultat från finansiella poster				
Anteciperad aktieutdelning	-	150,0	-	150,0
Räntetäkter och liknande resultatposter	0,0	3,1	0,0	16,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,0	-0,0	-0,2	-0,1
Summa resultat från finansiella poster	-0,0	153,1	-0,2	166,8
Värdeförändringar				
Värdeförändring derivat, orealiserade	0,0	0,2	-0,2	0,2
Resultat före skatt	-8,5	142,9	-39,2	143,6
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-0,0	-0,0	0,0	-0,0
Periodens/årets resultat¹	-8,5	142,9	-39,2	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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Licenser	1,4	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,4	2,2
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	1,5	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	1,5	1,9
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	30,1	30,1
Derivat	-	0,2
Uppskjuten skattefordran	0,0	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	30,1	30,3
Summa anläggningstillgångar	32,9	34,3
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2,3	0,1
Fordringar koncernföretag	948,7	497,6
Skattefordringar	0,0	5,9
Övriga fordringar	0,0	5,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,6	1,0
Likvida medel	149,4	63,3
Summa omsättningstillgångar	1 001,0	573,1
Summa tillgångar	1 133,9	607,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	111,6	21,7
Summa bundet eget kapital	111,6	21,7
Fritt eget kapital		
Överkursfond	754,7	287,9
Balanserad vinst	61,5	15,5
Årets/periodens resultat	-39,2	143,5
Summa fritt eget kapital	777,0	446,9
Summa eget kapital	888,6	468,6
Långfristiga skulder		
Derivat	0,0	-
Uppskjuten skatteskuld	-	0,0
Summa långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0,9	1,7
Skulder till koncernföretag	208,6	107,9
Övriga skulder	20,2	16,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,6	12,6
Summa kortfristiga skulder	245,3	138,8
Summa skulder	245,3	138,8
Summa eget kapital och skulder	1 133,9	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 åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden med tillägg för förskottsbetalningar per 1 januari 2019. Se not 10 för effekterna på resultat- och balansräkning.

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

Beskrivning av IFRS 16 Leasingavtal i sammandrag

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

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

Leasetagare

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

Leasingkulden värderas initialt till nuvärdet av de framtida leasingavgifter som inte har betalats vid inledningsdatumet. Leasingavgifterna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas används 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. För K2A är förändrad tomträttsavgäld exempel på eventuella ändringar i index eller priser som skulle kunna påverka leasingavgifter och därmed innebära omvärdering av leasingkulld. 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 kortare än 12 månader eller underliggande tillgångar av lågt värde. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 147,5 Mkr (112,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 31 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 82 300 kvm den 31 december 2019 jämfört med 60 900 kvm den 31 december 2018. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt två projekt under första kvartalet 2019.

Utveckling intäkter för perioden

Mkr	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	Förändring, %
Studentbostäder	67,4	59,2	13,8
Hyresbostäder	59,8	33,9	76,4
Samhällsfastigheter	20,2	19,4	4,2
Totala intäkter	147,5	112,6	31,0

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under året till 50,0 Mkr (38,9), vilket motsvarade en ökning om 28 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2019

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-20,0	-13,4	-3,4	-36,7
Underhåll	-1,5	-0,5	-0,8	-2,8
Fastighetsskatt	-0,6	-0,2	-0,0	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-22,0	-14,1	-4,2	-40,3
Fastighetsadministration				-9,6
Totala fastighetskostnader				-50,0

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2018

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-15,9	-6,6	-3,1	-25,6
Underhåll	-1,2	-0,4	-0,7	-2,2
Fastighetsskatt	-0,5	-0,8	-0,0	-1,3
Direkta fastighetskostnader	-17,6	-7,8	-3,7	-29,1
Fastighetsadministration				-9,9
Totala fastighetskostnader				-38,9

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2019 till 263,4 Mkr (196,4), vilket motsvarar 8,5 procent (8,4) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Förvaltningsobjekt	128,6	14,2
Projektvinst vid färdigställande	6,3	131,9
Pågående projekt	128,6	50,3
Totalt	263,4	196,4
Totalt i procent av ingående balans, %	8,5	8,4

Värdeförändring fastigheter, kvartalet

Mkr	2019 OKT-DEC	2018 OKT-DEC
Förvaltningsobjekt	75,3	10,6
Projektvinst vid färdigställande	6,0	112,6
Pågående projekt	75,5	-7,1
Totalt	156,8	116,0
Totalt i procent av ingående balans, %	4,4	4,1

Not 5 Skatt

Årets beräknade aktuella skatteintäkt på 0,8 Mkr är en återföring av aktuell skattekostnad från 2018. Uppskjuten skatt uppgick till 80,3 Mkr (36,8). 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-DEC	2018 JAN-DEC
Resultat före skatt	282,2	211,1
Skattesats, %	21,4%	22,0%
Skatt enligt gällande skattesats	60,4	46,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,9	-0,0
Effekt av ändrade skattesatser	-2,9	-11,6
Ej skattepliktiga intäkter	-3,7	-0,0
Ej avdragsgilla kostnader	1,0	0,4
Ej avdragsgillt räntenetto	9,6	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,6	-1,1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	21,3	9,1
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-4,7	-5,6
Summa	79,5	37,5

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	79,5	37,5
Procent av resultat före skatt, %	28,2%	17,8%
Redovisad i balansräkningen		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	252,4	171,5
Obeskattade reserver	0,2	0,7
Övriga poster	0,4	0,5
Summa	252,9	172,6

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid årets slut uppgick till 163,3 Mkr (66,8). Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad eftersom K2A bedömer att bolaget inte kommer att vara i en skatteposition till följd av möjligheter till skattemässiga avskrivningar på nybyggda hyresbostäder.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 918,3 Mkr (754,3) i jämförelse med utgången av år 2018. Ökningen är hänförlig till förvärv om 159,1 Mkr (19,8), investeringar om 463,5 Mkr (538,2) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 263,4 Mkr (196,4). Nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, uppgick till 32,2 Mkr (-). K2A har under 2019 färdigställt fyra stycken projekt: Gånsta 2:3, Havsmannen 1, Parasollet 1 och Vega Park etapp 3 (3 av 4 hus), och ansvaret för dessa färdigställda projekt har övergått till K2A:s förvaltningsorganisation. Värdet för dessa fastigheter uppgick till 677,1 Mkr (377,8) och har överförs (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 december 2019 uppgick till 4 023,1 Mkr (3 104,8), varav 3 184,1 Mkr (2 191,6) avser förvaltningsobjekt och 839,0 Mkr (913,2) avser värdet av pågående projekt.

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-dec 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	14,6	41,8	56,4
Tillgångsförvärv via dotterbolag	96,8	6,0	102,7
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	55,7	407,8	463,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	128,6	-	128,6
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	6,3	6,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	128,6	128,6
IFRS 16 Tomträtter (övergång 2019-01-01)	19,8	1,5	21,3
Nya tomträtter	-	11,0	11,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	677,1	-677,1	-
Fastighetsbestånd 31 december 2019	3 184,1	839,0	4 023,1

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-dec 2018

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	1 792,1	558,4	2 350,5
Förvärv av fastigheter	-	19,8	19,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	-	-
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	7,5	530,7	538,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	14,2	-	14,2
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	131,9	131,9
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	50,3	50,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	377,8	-377,8	-
Fastighetsbestånd 31 december 2018	2 191,6	913,2	3 104,8

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2019 31 DEC	2018 31 DEC
Byggnad	1 829,2	1 294,5
Mark	214,0	178,1
Pågående projekt	510,7	561,6
Inventarier i förvaltningsfastighet	7,8	7,0
Summa	2 561,7	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/framtida 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 31 DEC	2018 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,5	6,4
Diskonteringsränta sammanslagda fastigheter, %	7,7	7,9
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,2	4,4
Värderingsyield ¹ sammanslagda fastigheter, %	5,7	6,0
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,3	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, vilka redovisas med kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna i bolagen från början redovisas till anskaffningsvärde i koncernredovisningen vilket sedan justeras för att avspegla ägarföretagets andel av bolagets resultat.

Resultat från gemensamt styrda bolag

Resultatet under 2019 uppgick till 12,1 Mkr (-1,5). Det positiva resultatet om 12,1 Mkr från gemensamt styrda bolag kan brytas ned till positiv värdeförändring om 9,5 Mkr kopplat till de fastigheter som ägs av JV-bolag medan resterande 2,6 Mkr är hänförligt till resultat från förvaltningsverksamheten.

Andelar i gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas anskaffningsvärdet för tillgångar som ägs av intressebolagen. Det sammanlagda värdet uppgår till 127,8 (26,7) Mkr och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3, Västerås Ångpannan 12 och Upplands-Bro Viby 19:3.

Not 8 Räntebärande skulder, likvida medel samt derivat

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 158,3 Mkr (110,1) vid utgången av 2019.

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivat-instrument 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 31 DEC	2018 31 DEC
Eget kapital ²	1 410,2	938,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-150,9
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-329,6
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	891,3	458,4
Totalt antal stamaktier, st	16 046 636	11 607 200
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	55,55	39,49
Eget kapital	1 410,2	938,9
Derivat	-	0,2
Uppskjuten skatt	252,9	172,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 663,1	1 111,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,0	-172,0
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-329,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	1 144,3	610,1
Totalt antal stamaktier, st	16 046 636	11 607 200
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	71,31	52,56

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

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-DEC
Fastighetsadministration ¹	-0,6
Central administration ¹	-0,2
Räntekostnader ²	-0,5
Uppskjuten skatt	0,0
Periodens resultat	-1,3

	Ingångsbal- ansräkning	Bokslut
	2019	2019
Effekter balansräkning, Mkr	1 JAN	31 DEC
Förvaltningsfastigheter ³	21,3	32,2
Rörelsefastigheter ⁴	8,9	14,5
Inventarier ⁵	2,5	1,5
Summa tillgångar	32,6	48,3
Uppskjuten skatteskuld	-	-0,0
Långfristiga leasingskulder	28,8	43,6
Kortfristiga leasingskulder	3,8	4,1
Summa skulder	32,6	47,7

1) Avskrivningar

2) Ränta och tomträttsavgäld

3) Tomträtter

4) Lokalhyreskontrakt fabriken i Gävle

5) Produktionsutrustning, förmånsbilar, elpoolbilar, etc.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

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

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

Antaganden

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

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

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

Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med den 31 december 2019.

För mer information se avsnittet "Pågående projekt i produktion per 31 december 2019" i bokslutskommunikén.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	186	54		240
Vakans	-3	-1		-4
Hyresintäkter	182	53		236
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-45	-12		-57
Driftsöverskott	137	42		179
Central administration fastighetsförvaltning			-12	-12
Räntenetto			-82	-82
Förvaltningsresultat				85
Tillkommande investeringar	50	720		770

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	+/- 12
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 6
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 30

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%	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 5
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 26

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 så 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	-402	-201	0	201	402
Belåningsgrad ² , %	65	62	59	56	54

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	1 870	3 377
Aktuell hyra, kr/kvm	1 326	2 402
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,7	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,0	1,1
Aktuell vakans, %	2,8	1,6
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 429	2 617
Diskonteringsränta, %	7,7	6,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,7	4,2

		Samhälls- fastigheter	Bostäder
KÄNSLIGHETSANALYS 2 - VÄRDEFÖRÄNDRINGAR			
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 8 Mkr	+/- 91 Mkr
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 8 Mkr	-/+ 91 Mkr
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 2 Mkr	-/+ 19 Mkr
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 28 Mkr	-/+ 301 Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+26 Mkr	-/+446 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 Nasdaqs 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 med börsnoteringen. Under fjärde kvartalet genomförde K2A en riktad nyemission av 300 000 preferensaktier.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 december 2019 till totalt 17 851 436 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 12 564 476 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 36 939 788.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-12-31

	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	68 875	5 458 878	30,7	28,7
Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	-	19 499	1 627 499	9,1	16,2
Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	-	13 864	1 621 864	9,1	16,1
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 015 840	-	17 659	1 468 859	8,2	14,6
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	1 423 571	-	0	1 423 571	8,0	3,9
SEB Fonder	-	704 225	-	0	630 116	3,9	1,9
Swedbank Försäkring	-	570 497	-	83 850	467 778	3,7	1,8
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	704 225	2,6	5,0
RBC Investor Services Bank	-	258 063	-	120 000	312 945	2,1	1,0
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	198 645	-	163 831	278 947	2,0	1,0
LK Finans	-	312 945	-	0	270 123	1,8	0,8
Nordea Livförsäkring	-	275 915	-	3 762	270 063	1,6	0,8
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	271 490	-	0	260 000	1,5	0,7
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	-	239 890	-	5 508	245 248	1,4	0,7
IRIS Förvaltning	-	176 385	-	0	176 385	1,0	0,5
Catella hedgefond	-	-	-	102 003	115 109	0,6	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	0	100 000	0,6	0,3
Handelsbanken Sverige Index	-	79 201	-	0	75 000	0,4	0,2
SEB AB Luxembourg Branch	-	26 963	-	49 600	66 000	0,4	0,2
BNP Paribas SEC Services Paris	-	75 000	-	0	65 350	0,4	0,2
Övriga	-	790 897	-	1 154 317	1 945 214	10,9	5,3
Summa	2 120 928	12 564 476	1 361 232	1 804 800	17 851 436	100,0	100,0

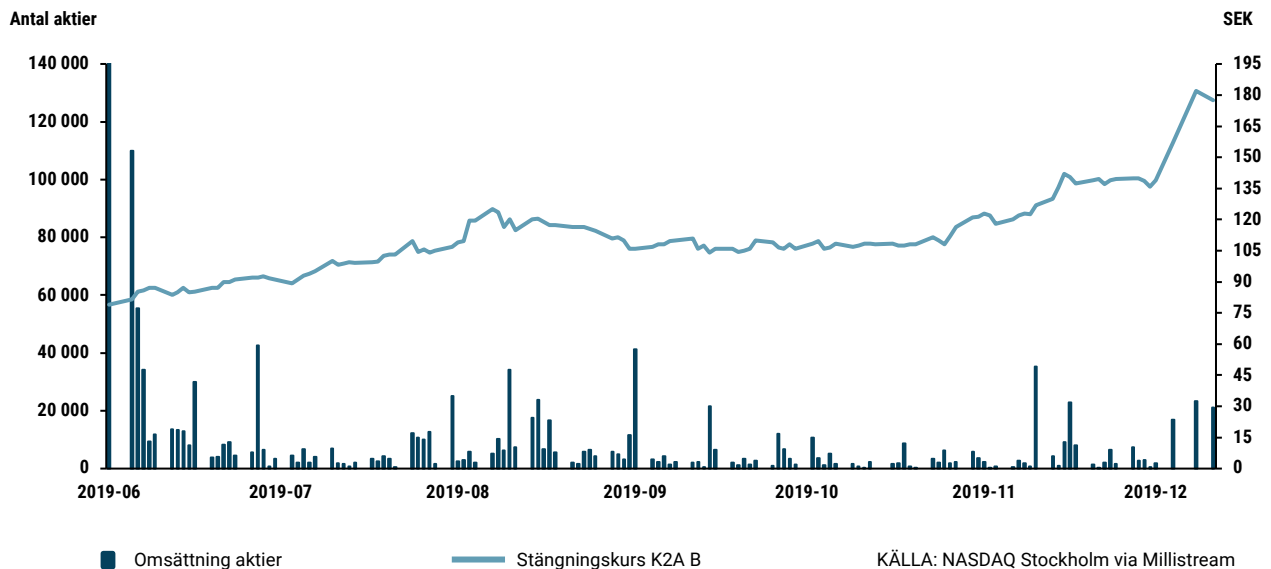
Källa: Euroclear Sweden

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 december 2019 var 177,4 kronor (-) och för K2A PREF 351,0 kronor (299,0).

K2A B

KURSUTVECKLING 20 JUNI 2019 – 31 DECEMBER 2019



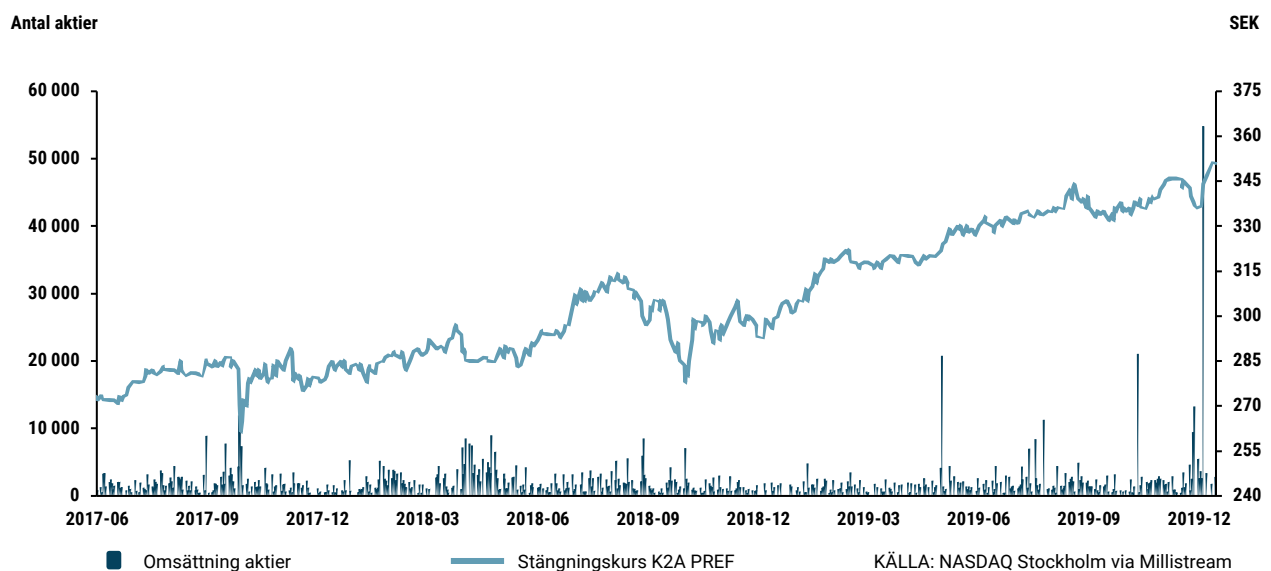
HANDELN MED K2A B

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

	20 JUN-31 DEC 2019	20 JUN-31 DEC 2018
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	10 594	-
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,1	-

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-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	2 026	1 914
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,7	0,6

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 123 personer (116) anställda i K2A. 24 medarbetare (18), varav 8 kvinnor (7), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 99 medarbetare (98) avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

K2A köpte under perioden 1 januari 2019 till och med 31 december 2019 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 6,0 Mkr (6,5). JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. K2A köpte under perioden 1 januari 2019 till och med 31 december 2019 tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 4,7 Mkr (2,4). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

Valberedningen

Valberedningen till årsstämman 2020 består av Peter Möller, utsedd av Johan Knaust med bolag, Sten Gejrot, utsedd av Johan Thorell med bolag och Karl Lilja, utsedd av Johan Ljungberg med bolag. Karl Lilja har utsetts till valberedningens ordförande. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via epost till karl.lilja@tagehus.se. För att valberedningen ska kunna behandla inkomna förslag på ett konstruktivt sätt bör dessa vara valberedningen tillhanda senast den 10 mars 2020.

Årsstämman 2020

Årsstämman 2020 kommer att hållas i Stockholm den 28 april 2020. Aktieägare som vill ha ärenden behandlade på stämman måste mejla in sin begäran till ir@k2a.se senast den 10 mars 2020 alternativt posta så att begäran når K2A:s adress senast den 10 mars för att med säkerhet tas upp i kallelsen. (Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm)

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 19 februari 2020
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 inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

EPRA

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

EPRA NAV

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

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NAV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella 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 2020

Årsredovisning 2019	vecka 15 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 2020

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 19 februari 2020.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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