

Q1

Delårsrapport januari-mars 2020

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2020

JAN-MAR 2020

- Hyresintäkterna ökade till 44,3 Mkr (33,9)
- Driftsöverskottet uppgick till 30,2 Mkr (20,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5,7 Mkr (3,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 15,5 Mkr (66,3)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 18,0 Mkr (46,3) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 0,53 kr (3,31)
- K2A har ingått swapavtal för lån med ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr. Swapavtalen löper på 5, 6 respektive 8 år, vilket innebär att den genomsnittliga räntebindningen förlängts från 14 månader vid utgången av 2019 till 41 månader per 31 mars 2020. Derivatet har resulterat i positiv värdeförändring om 5,9 Mkr (-0,1) per 31 mars 2020.
- Coronavirusets utbrott, samt åtgärderna för att motverka effekterna av utbrottet, har inte haft en signifikant effekt på bolagets verksamhet och hyresintäkter under det första och andra kvartalet till dags dato.

Antal bostäder under förvaltning

2 510

Fastighetsvärde

4 368 Mkr

EPRA NAV

1 866 Mkr

NYCKELTAL

	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 APR- 2020 MAR	2019 JAN-DEC
Hyresintäkter, Mkr	44,3	33,9	157,9	147,5
Driftsöverskott, Mkr	30,2	20,3	107,5	97,5
Förvaltningsresultat, Mkr	5,7	3,3	21,4	19,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	15,5	66,3	212,6	263,4
Resultat efter skatt, Mkr	18,0	46,3	174,4	202,7
Lägenheter i förvaltning, antal	2 510	2 087	2 510	2 299
Lägenheter i produktion, antal	744	411	744	676
Lägenheter i projekt, antal	3 250	2 866	3 250	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	6 504	5 364	6 504	6 118
Belåningsgrad ² , %	58,6	62,6	58,6	58,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 865,8	1 178,4	1 865,8	1 663,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 346,8	760,5	1 346,8	1 144,3

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

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



Det tar tid att bygga upp ett stort bestånd av nyproducerade hyresbostäder och samhällsfastigheter men vi känner att vi kommit en bra bit på väg.

Johan Knaust, VD



HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JAN-MAR 2020

Första kvartalet

- K2A genomförde en 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 tillträdde fastigheterna och erlade köpeskilling den 27 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 tillträdde fastigheten och erlade köpeskilling den 1 april 2020. (2020-02-12)
- K2A avtalade om förvärv av en fastighet i Ronneby där ett LSS-boende med 6 vårdbostäder skall uppföras. Säljare är Emrahus som ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 500 kvm med ett hyresvärde om 1,4 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A har erlagt handpenning och kommer att tillträda fastigheten och erlagga resterande del av köpeskilling i tredje kvartalet 2021. (2020-03-03)
- K2A offentliggjorde att Ulrika Grewe Ståhl rekryterats till rollen som CFO medan Christian Lindberg, bolagets nuvarande CFO, kommer att tillträda en nyinrättad roll som vice VD. Ulrika tillträder tjänsten den 15 juni 2020. (2020-03-06)
- K2A avtalade om förvärv av ett projekt i Linköping (Intervall 7-9) för uppförande av 155 studentbostäder.

Händelser efter periodens utgång

- K2A har avtalat om förvärv av ett projekt i Västerås (Kornknarren 2) för uppförande av 50 hyresbostäder.
- K2A har avtalat om förvärv av Slottsstaden 5 med 113 befintliga hyres- och studentbostäder i Växjö med planerat tillträde den 1 juni 2020.
- K2A har ingått ett samarbete med Akademiska Hus om att hyra ut och förvalta 108 nyproducerade studentbostäder på Campus Ultuna i Uppsala. För K2A innebär det att vi kan erbjuda studentbostäder i Uppsala till de studenter som står i K2A:s egna bostadskö. (2020-04-14)
- K2A har avtalat om förvärv av två hyresbostadsfastigheter i Växjö, Ekologen 1 och Biologen 1, från Midroc. Ekologen 1 består av 75 befintliga hyresbostäder med en uthyrbar yta om 5 130 kvm med byggår 2018. Biologen 1 avser en projektfastighet där Midroc kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet. På Biologen 1 kommer 70 hyresbostäder färdigställas med en uthyrbar yta om 4 100 kvm samt ett garage. K2A kommer tillträda Ekologen 1 den 1 september 2020 och Biologen 1 efter färdigställande år 2022. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 313 Mkr. (2020-04-17)
- K2A offentliggjorde att Henrik Nordlund tillträder tjänsten som ny förvaltningschef för K2A och kommer att ingå i ledningsgruppen. Han efterträder Jonas Jalkander som valt att lämna bolaget. Henrik Nordlund är utbildad civilingenjör i Industriell ekonomi med inriktning på energisystem. Han kommer närmast från en tjänst som fastighetschef i Stockholmsområdet på Rikshem. (2020-04-23)
- K2A har avtalat om förvärv av fastigheten Enköping Bredsand 1:353. På fastigheten uppförs 34 nyproducerade hyresbostäder med en uthyrbar yta om 2 300 kvm och ett hyresvärde om 3,7 Mkr. K2A kommer tillträda fastigheten efter färdigställande den 1 oktober 2020. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 68 Mkr. (2020-04-24)

Johan Knaust, VD:

Nytt år med tillväxt och hållbart värdeskapande

K2A uppvisar god tillväxt och stärker sin position som det gröna fastighetsbolaget

Förvaltningsverksamheten växer

K2A förvaltningsverksamhet växer. Vid periodens utgång översteg antalet förvaltade bostäder 2 500 bostäder. Den uthyrbara ytan översteg 90 000 kvm och inklusive de förvärv som K2A kommer att tillträda under andra och tredje kvartalet så kommer den uthyrningsbara ytan överstiga 100 000 kvm. För första gången redovisade K2A ett driftöverskott som översteg 100 Mkr, på årstakt, då överskottet uppgick till 107,5 Mkr för de senaste tolv månaderna. Det tar tid att bygga upp ett stort bestånd av nyproducerade hyresbostäder och samhällsfastigheter men vi känner att vi kommit en bra bit på väg.

Investeringar och projekt

Totalt investerades 124,5 Mkr i projekt och 201,5 Mkr i förvärv och fastighetsvärdet uppgick vid utgången av perioden till 4 367,6 Mkr motsvarande en ökning om 9 procent.

Under första kvartalet byggstartade vi projekt Soluppgången 1 i Växjö. Projektet innebär utveckling av 60 hyreslägenheter och en förskola med plats för 125 barn. Skanska bygger och kommer att färdigställa detta projekt med planerat tillträde för K2A i januari 2022. K2A har sedan tidigare två andra projekt i Växjö vilka planeras att byggstartas under 2021. I april 2020, efter periodens slut, genomfördes två kompletterande förvärv i Växjö då fastigheten Slottsstaden 4 med totalt 113 hyres- och studentbostäder samt Ekologen 1 med totalt 70 hyresbostäder förvärvades i två separata transaktioner. I den senare transaktionen ingick även Biologen 1 som är en projektfastighet med 75 hyresbostäder som kommer att byggstartas under 2020 och uppföras av säljaren Midroc. Sammantaget kommer K2A inom några år kunna erbjuda omkring 570 hyres- och studentbostäder i Växjö.

Under perioden förvärvades en fastighet i Sundsvall med 80 studentbostäder och fyra lokaler. Med detta förvärv stärker K2A närvaron på orten med en fastighet centralt och i direkt anslutning till Mittuniversitetet. K2A har två andra projekt i Sundsvall som förväntas byggstartas under 2020-21 och sammanlagt kommer bolaget att ha ett starkt erbjudande om cirka 500 studentbostäder inom några år.

K2A har även förvärvat ett projekt i Linköping för uppförande av 155 studentbostäder. Detta är K2A:s första projekt i den starka universitets- och högskolestaden Linköping och passar väl in i K2A:s mål att vara en rikstäckande förvaltare av studentbostäder.

Finansiering

K2A:s finansiella ställning är stark. I slutet av 2019 genomförde K2A en riktad nyemission av preferensaktier som tillförde bolaget cirka 100 Mkr före emissionskostnader. Under början av första kvartalet genomfördes en riktad nyemission B-aktier som tillförde bolaget cirka 175 Mkr före emissionskostnader. Belåningsgraden uppgick utgången av perioden till 58,6 procent.

Första kvartalet 2020 har präglats av hög volatilitet när det gäller svenska marknadsräntor. K2A ingick i början av mars månad swapavtal för lån med ett nominellt värde om 1 075 Mkr. Derivatet har inneburit att räntebindningen ökat från 14 månader vid årsskiftet till 41 månader vid slutet av det första kvartalet 2020. Ränteutvecklingen, efter att K2A ingått swapavtal, har varit sådan att K2A i slutet av perioden redovisat en positiv värdeförändring om 5,9 Mkr.

Framåtblick

Självklart påverkas alla på olika sätt av coronavirusets utbrott och K2A:s huvudsakliga fokus är på hälsa och säkerhet för medarbetare, kunder och samarbetspartner. För verksamhetens del kan konstateras att påverkan hittills är begränsad och vi har under det första kvartalet och andra kvartalet till dags dato inte erfarit någon signifikant påverkan på hyresintäkter. Vi följer dock utvecklingen noga och vidtar de åtgärder som krävs för att bidra till minskad smittspridning och agerar för att motverka den negativa effekten på verksamheten.

Kärnaffären är stabil och K2A förbereder sig för att planenligt byggstarta Gävle Kungsbäck etapp 3 där vi avser att bygga 126 studentbostäder. Även i Sundsvall talar allt för att K2A kommer att byggstarta 236 studentbostäder på fastigheten Förrådet 4. K2A har dock stor ödmjukhet inför att situationen kan förändras på grund av situationen i samhället.

Sammantaget ser vi positivt på K2A:s möjlighet till fortsatt hållbart värdeskapande.

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

Utdelningspolicy

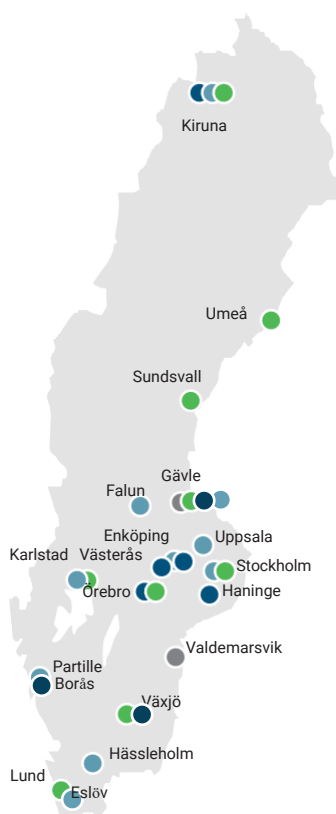
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

För att uppnå sina mål ska K2A:

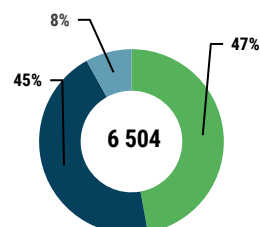
- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- 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 6 500 bostäder, varav cirka 3 075 studentbostäder, cirka 2 900 hyresbostäder och cirka 525 bostäder i samhällsfastigheter.

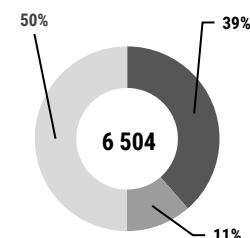


Fördelning per bostadskategori
2020-03-31, antal bostäder



■ Studentbostäder (3 067 bostäder)
■ Hyresbostäder (2 912 bostäder)
■ Samhällsfastigheter (525 bostäder)

Fastighets- och projektportfölj
2020-03-31, antal bostäder



Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Trähusfabrik
- Förvaltning (2 510 bostäder)
- Pågående projekt i produktion (744 bostäder)
- Övriga pågående projekt (3 250 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. Markanskaffning

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

4. Lägenhetsproduktion

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

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

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

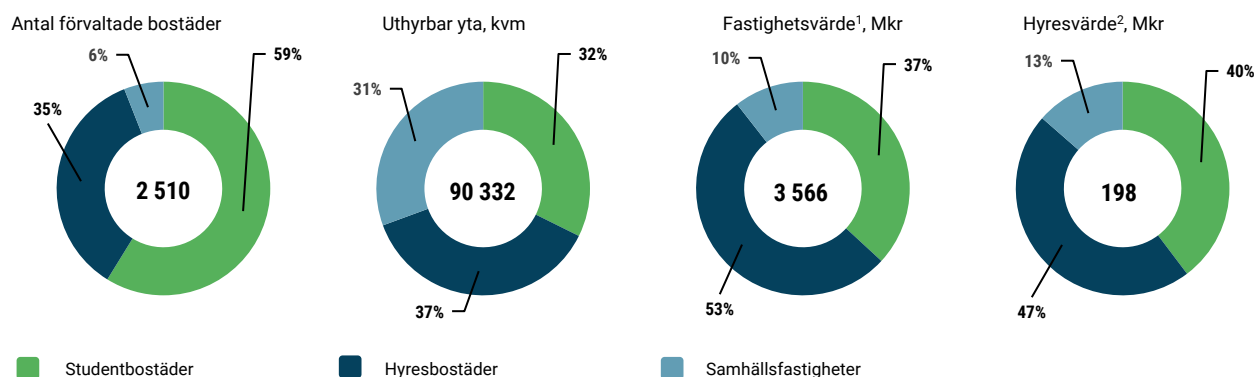
Förvaltningsobjekten, med totalt 2 510 bostäder, var vid periodens utgång belägna i Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Lund, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 90 332 kvm, varav 81 168 kvm avsåg bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 MARS 2020

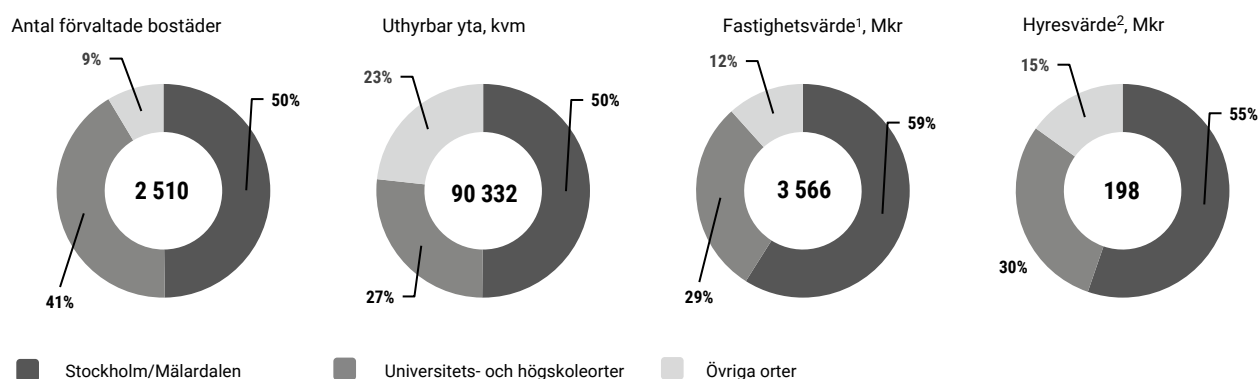
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	884	36 541	632	1 877	50 494	93	2 497	18	494	73	1 966
Studentbostäder	1 476	31 475	944	1 316	40 593	79	2 426	19	596	57	1 761
Samhällsfastigheter	150	13 152	7 578	373	17 993	27	1 294	5	241	22	1 052
Summa/snitt	2 510	81 168	9 154	3 566	39 481	198	2 196	43	473	152	1 693

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	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	1 250	44 060	632	2 105	47 100	110	2 452	24	532	84	1 879
Universitets- och högskoleorter	1 044	23 330	372	1 049	44 237	59	2 482	13	530	45	1 883
Övriga orter	216	13 778	8 150	413	18 812	30	1 362	6	289	23	1 067
Summa/snitt	2 510	81 168	9 154	3 566	39 481	198	2 196	43	473	152	1 683

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 4 368 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter som per balansdagen uppgick till 20 Mkr samt upparbetad investering hänförligt till sista huset i Vega Park etapp 3 och som kommer att överföras till segmentet förvaltningsobjekt när det sista huset färdigställs.

2) Avser årstakt.

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 MARS 2019

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Borås, Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Linköping, 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 bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Kungsbäck 2:26 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	139	3 579	920	11	2 421	176	162	
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 4, 2021	404 ²	8 359	-	19 ²	2 252	130	52	
Kungsbäck 2:27, 2:28 etapp 2	Gävle	H	Kv 3, 2019	Kv 1, 2021	107	4 440	-	9	1 948	161 ³	133	
Godisfabriken	Gävle	H	Kv 4, 2019	Kv 4, 2021	129	4 246	489	10	2 038	188 ³	13	
Barkarbystaden	Järfälla	St	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	205	4 422	1 740	19	3 055	288	40	
LSS Ronneby ⁵	Ronneby	Sa	Kv 1, 2020	Kv 3, 2021	6	-	505	1	2 828	22	-	
Soluppgången 1 ⁵	Växjö	H, Sa	Kv 1, 2020	Kv 1, 2022	60	3 700	1 100	9	1 800	152	-	
Summa/snitt					984	28 746	4 754	77	2 296	1 117	400	513 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.

5) Projektet genomförs av tredje part som ansvarar för finansiering, utveckling och färdigställande. (forward commitment). K2A har erlagt handpenning och erlägger resterande del av köpeskilling vid tillträde som sker efter färdigställande. Handpenning redovisas som långfristig fordran varför bedömd investering avser köpeskilling reducerad med handpenning.

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

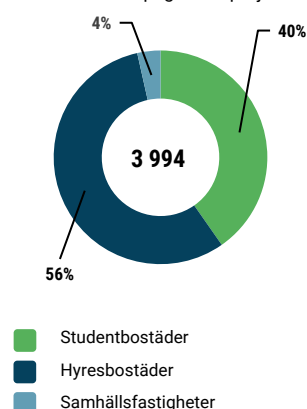
Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 245	94 119	12 815	237	2 213	4 069	169	264
Studentbostäder	1 609	41 947	5 955	131	2 745	2 006	280	466
Samhällsfastigheter	140	4 824	15 230	43	2 136	809	3	14
Summa/snitt	3 994	140 891	34 000	411	2 350	6 884	452	744

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 544	62 752	19 890	201	2 435	3 183	102	327
Universitets- och högskoleorter	2 097	64 933	9 945	171	2 287	3 073	346	403
Övriga orter	353	13 205	4 165	39	2 218	628	3	13
Summa/snitt	3 994	140 891	34 000	411	2 350	6 884	452	744

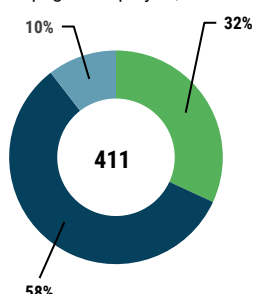
1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter som per balansdagen uppgick till 12 Mkr samt upparbetad investering hänförligt till sista huset i Vega Park etapp 3 och som kommer att överföras till segmentet förvaltningsobjekt när det sista huset färdigställs.

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

Antal bostäder i pågående projekt

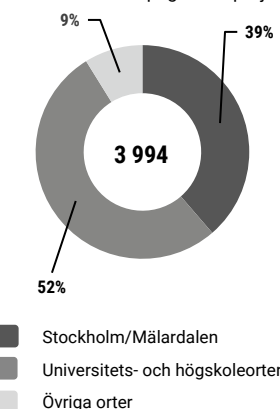


Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr

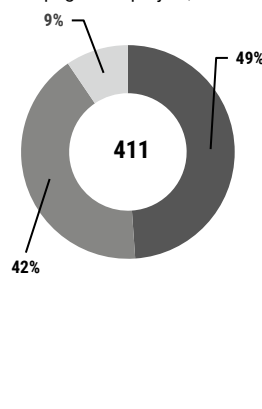


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr

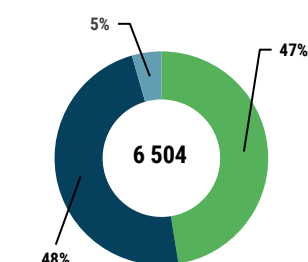


Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden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

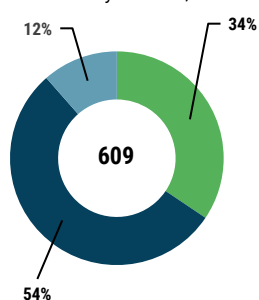
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 MARS 2020

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder



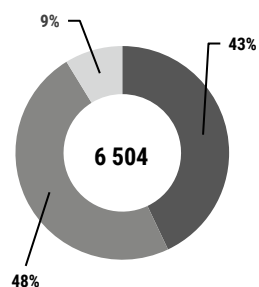
Bedömt hyresvärde, Mkr



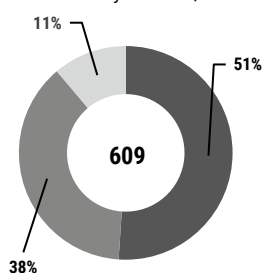
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr



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



Foto av den sista etappen av K2A:s projekt i Vega Park i Haninge. I den sista etappen färdigställs 154 hyresbostäder och totalt förvaltar K2A numera 462 yteffektiva hyresbostäder i Vega Park. Samtliga bostäder är byggda i trä. Under 2019 invigdes den nya pendeltågsstationen som ligger omkring 800 meter från K2A förvaltningsobjekt.

FÖRVALTNINGSOBJEKT

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyses- värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038	-	12,3
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	15,9
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	8,7
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,0
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,0
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,4
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,5
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,6
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	●	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	●	1915 till 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	●	2020	5 883	154	16,1
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	●	2016	4 066	140	9,4
Vårdfastigheter Skåne ²	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Summa					90 322	2 510	198,3
FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER⁴							
Grönborg 6 (tillträde 1 apr 2020)	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 697	80	4,3
Slottsstaden 5 (tillträde 1 jun 2020)	Växjö	St	●	2005	3 794	113	6,0
Ekologen 1 (tillträde 1 sep 2020)	Växjö	H	●	2018	5 330	75	9,7
Bredsand 1:353 (tillträde 1 okt 2020)	Enköping	H	●	2020	2 324	34	3,7
Summa					14 145	302	23,7
Totalt					104 467	2 812	222,0

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

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

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

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.

PÅGÅENDE PROJEKT

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Kungsbäck 2:26 (etapp 1)	Gävle	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 499	139	10,9
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 4, 2021	4 735	129	9,7
Barkarby 2:60, lott A (Barkarbystaden)	Järfälla	St	● 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	6 162	205	18,8
Ronneby Svenstorp 20:5 (LSS Ronneby)	Ronneby	Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 3, 2021	505	6	1,4
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 1, 2022	4 800	60	8,6
Kungsbäck 2:26 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	2020	2022	2 786	126	
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	2020	2022	5 319	236	
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	2020	2022	3 126	115	
Näcken 1	Lund	H	● 6	2020	2022	3 276	99	
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	2021	2022	2 150	100	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	● 5	2021	2023	5 100	150	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 3	2021	2023	8 750	175	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	● 6	2021	2022	1 079	48	
Åkroken 1	Sundsvall	St	● 6	2021	2023	4 013	183	
Intervallet 7-9	Linköping	St	● 6	2021	2023	3 300	155	
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						129 886	3 417	65,1
SAMÅGDA PROJEKT								
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 per balansdagen						174 891	3 994	65,1
PROJEKT SOM TILLKOMMIT EFTER BALANSDAGEN⁵								
Biologen 1	Växjö	H	● 6	2020	2022	4 124	70	6,7
Kornknarren 2	Västerås	H	● 6	2021	2023	3 000	50	
Summa						7 124	120	6,7
Totalt inklusive projekt som tillkommit efter balansdagen						182 015	4 114	71,8

● 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.

5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De inkluderas ej i tabeller på sid 8 och 9 i delårsrapporten. De finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.



Foto på K2A:s studentbostäder i Sundsvall (Grönborg) som förvärvades från Mitthem under första kvartalet 2020 och som tillträdde 1 april 2020. Totalt finns det 80 studentbostäder uppförda 1998 och 2009.

Standardiserade bostadsenheter för optimalt resursutnyttjande

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

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

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

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. Vår produktionsmetod är Svanenmärkt och vi använder närproducerat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial.

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

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

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Hållbara bostäder



FINANSIERING

Jämförelsesiffrorna avser balansräkning avser 31 december 2019.

Risikbegränsningar

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

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 mars 2020 tillgångar till ett värde om 4 883,1 Mkr (4 412,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 4 367,6 Mkr (4 023,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 256,2 Mkr (158,3). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 598,0 Mkr (1 410,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 mars 2020 räntebärande skulder om 2 863,7 Mkr (2 597,4), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 266,3 Mkr under perioden. Trots ökningen av de räntebärande skulderna har belåningsgraden för koncernen minskat till 58,6 procent (58,9) till följd av kapitaltillskott från nyemission, värdeförändringar och investeringar. Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens slut till 2,67 procent (2,64).

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 41 månader (14) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (28). K2A har under första kvartalet ingått 4 stycken swapavtal. Det innebär att K2A byter rörlig ränta mot fast ränta för lån med ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr under en period av 5, 6 respektive 8 år. Effekten är att räntebindningstiden ökat.

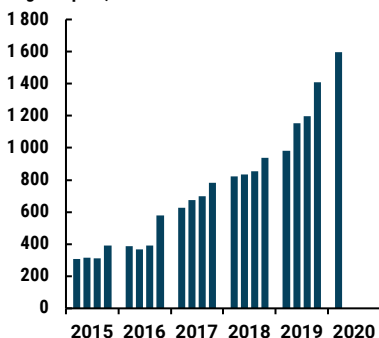
Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 21,0 Mkr (15,6). Aktiverade upplåningskostnader uppgick vid periodens utgång till 0,7 Mkr (0,8).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2020-03-31

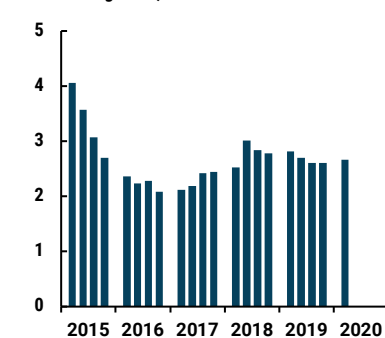
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	597	3,33	-	-	-
2020	92	2,24	379	358	21
2021	724	1,52	901	901	-
2022	170	1,79	750	723	27
2023	147	2,04	794	654	140
2024	58	2,27	233	184	50
2025	400	3,28	-	-	-
2026	200	3,34	44	44	-
2027	-	-	-	-	-
2028	475	3,41	-	-	-
Summa/Genomsnitt	2 864	2,67	3 101	2 864	237

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

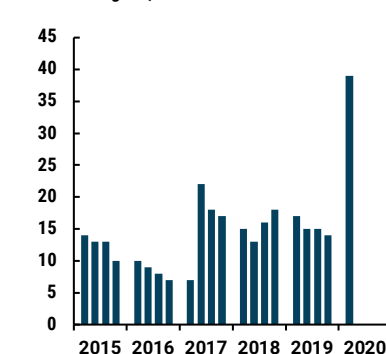
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – MARS 2020

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under första kvartalet 2020 till 44,3 Mkr (33,9). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 31 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 97 procent (96).

I stort sett hela ökningen av hyresintäkterna är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Även hyreshöjningar under perioden har bidragit till ökningen. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 90 300 kvm den 31 mars 2020 jämfört med 73 100 kvm den 31 mars 2019, vilket innebär en ökning med 24 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2019 uppgick, på årsbasis, till 198,3 Mkr (157,7), vilket motsvarar en tillväxt om 26 procent.

K2A har under första kvartalet tillträtt två förvärvade fastigheter med en sammanlagd yta om 8 000 kvm och intäkterna från dessa förvaltningsobjekt har beaktats först från tillträdesdagen och inte hela kvartalet. K2A:s projekt i Haninge Vega Park (etapp 3) med 154 bostäder klassificeras som färdigställt per 31 december 2019 även om 35 bostäder flyttades in under januari 2020 och 49 bostäder kommer att färdigställas, hyras ut och inflyttas under andra kvartalet 2020, vilket innebär att inte hela hyresvärdet för Vega Park etapp 3 inkluderats i första kvartalets intäkter.

För förvaltningsverksamhetens del kan konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och K2A har under det första kvartalet samt andra kvartalet till dags dato inte erfarit någon signifikant påverkan på hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under första kvartalet 2020 till 12,0 Mkr (12,0). Trots att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd under första kvartalet var drifts- och underhållskostnaderna oförändrade i jämförelse med första kvartalet 2019. Anledningen till detta är ett vädermässigt mildare första kvartal 2020 som inneburit lägre kostnader för uppvärmning, el samt snöröjning.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 2,0 Mkr (1,6), vilket motsvarade en ökning med 25 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period då den förvaltade ytan har ökat med 24 procent.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under första kvartalet 2020 till 30,2 Mkr (20,3), vilket motsvarade en ökning med 49 procent. Överskottsgraden under första kvartalet 2020 uppgick till 68,2 procent (59,8). Den förbättrade överskottsgraden förklaras av högre hyresintäkter och procentuellt lägre driftskostnader till följd av ett milt första kvartal.

Driftsöverskottet för de senaste 12 månaderna uppgick till 107,5 Mkr (78,2) vilket innebär att K2A för första gången redovisade ett driftsöverskott som översteg 100 Mkr på årstakt. Ökningen motsvarade en tillväxt om 37 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,1 procent (65,9).

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under första kvartalet 2020 till 11,8 Mkr (11,1), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 6 procent. Under det första kvartalet 2019 ingick noteringskostnader om 1,9 Mkr och justerat för noteringskostnaderna uppgick de centrala administrationskostnaderna till 9,2 Mkr, vilket är ett mer jämförbart belopp. Justerat för noteringskostnaderna uppgick ökningen till 28 procent.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under perioden till 3,3 Mkr (2,7) respektive 8,5 Mkr (8,3).

Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part.

Resultatandelen under första kvartalet 2020 uppgick till 0,3 Mkr (4,1). Minskningen jämfört med första kvartalet 2019 beror på positiva värdeförändringar under 2019 kopplat till de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Räntenetto

Räntenettet minskade under första kvartalet 2020 till -13,0 Mkr (-10,0). Under kvartalet har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,0 gånger (2,2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under det första kvartalet 2020 till 5,7 Mkr (3,3). Under det första kvartalet 2019 ingick noteringskostnader om 1,9 Mkr och justerat för noteringskostnaderna uppgick förvaltningsresultatet till 5,2 Mkr, vilket är ett mer jämförbart belopp. Att förvaltningsresultatet inte ökat i samma utsträckning som driftsöverskottet under första kvartalet 2020 beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under första kvartalet 2020 till 15,5 Mkr (66,3). De högre värdeförändringarna under 2019 berodde i huvudsak på sänkta avkastningskrav som resulterade i högre fastighetsvärden på befintliga förvaltningsobjekt och projekt.

Mot bakgrund av rådande omvärldssoro på grund av covid-19 har K2A stämt av fastighetsvärdena per balansdagen med oberoende värderingsfirma. Den oberoende värderingsfirman bedömer inte att värdet av K2A:s förvaltningsobjekt har påverkats under första kvartalet 2020. Den ekonomiska krisen i spåren av covid-19 har ökat osäkerheten kring värdering av vissa fastighetstyper men inte för hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa hyresavtal.

Av värdeförändringarna var 12,8 Mkr (29,1) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,0 Mkr (0,3) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 2,6 Mkr (36,9) hänförligt till pågående projekt.

K2A har under första kvartalet ingått 4 stycken swapavtal. Det innebär att K2A kommer byta rörlig ränta mot fast ränta för lån med ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr under en period av 5, 6 respektive 8 år. Under mars månad har de svenska marknadsräntorna stigit relativt kraftigt på kort tid, vilket inneburit att K2A:s derivat ökat i värde. Värdeförändringen för derivat uppgick under första kvartalet 2020 till 5,9 Mkr (-0,1).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för första kvartalet uppgick till -0,1 Mkr (-). Uppskjuten skatt uppgick till -9,0 Mkr (-23,1).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt för första kvartalet 2020 uppgick till 18,0 Mkr (46,3) och resultat per stamaktie uppgick till 0,53 kr (3,31). Det högre resultatet under 2019 berodde i huvudsak på högre värdeförändringar i jämförelse med första kvartalet 2020.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

MKR		2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 APR- 2020 MAR	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	44,3	33,9	157,9	147,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	not 3	-11,1	-11,0	-36,8	-36,7
Underhåll	not 3	-0,8	-0,9	-2,7	-2,8
Fastighetsskatt	not 3	-0,2	-0,1	-0,9	-0,8
Fastighetsadministration	not 3	-2,0	-1,6	-10,0	-9,6
Summa fastighetskostnader		-14,1	-13,6	-50,4	-50,0
Driftsöverskott		30,2	20,3	107,5	97,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,3	-2,7	-12,2	-11,6
Central administration, projektutveckling		-8,5	-8,3	-33,5	-33,3
Resultat från joint ventures	not 7	0,3	4,1	8,2	12,1
Räntenetto		-13,0	-10,0	-48,6	-45,6
Förvaltningsresultat		5,7	3,3	21,4	19,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	15,5	66,3	212,6	263,4
Värdeförändring derivat	not 8	5,9	-0,1	5,9	-0,2
Resultat före skatt		27,1	69,4	239,8	282,2
Aktuell skatt	not 5	-0,1	-	0,7	0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-9,0	-23,1	-66,1	-80,3
Periodens/Årets resultat¹		18,0	46,3	174,4	202,7
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		17,8	46,7	174,3	203,2
Innehav utan bestämmande inflytande		0,2	-0,4	0,2	-0,4
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		0,53	3,31	9,19	12,13
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		0,53	3,31	9,19	12,13
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		16 909 573	11 807 200	15 548 703	14 259 312
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		16 909 573	11 807 200	15 548 703	14 259 312

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		2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser		1,3	2,0	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,3	2,0	1,4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	not 6	4 367,6	3 305,5	4 023,1
Rörelsefastigheter		19,7	14,3	20,4
Inventarier		14,5	18,7	15,3
Summa materiella anläggningstillgångar		4 401,8	3 338,5	4 058,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures	not 7	128,1	30,8	127,8
Andelar i andra bolag		26,2	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar		9,9	-	9,3
Derivat	not 8	5,9	0,1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		170,2	57,0	163,3
Summa anläggningstillgångar		4 573,2	3 397,5	4 223,5
Omsättningstillgångar				
Varulager		28,0	15,8	10,8
Kundfordringar		0,8	0,6	0,8
Skattefordringar		1,1	1,9	0,6
Övriga fordringar		15,1	32,3	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,6	9,9	7,9
Likvida medel	not 8	256,2	83,7	158,3
Summa omsättningstillgångar		309,9	144,1	188,7
Summa tillgångar		4 883,1	3 541,6	4 412,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		118,0	25,1	111,6
Övrigt tillskjutet kapital		917,9	475,6	754,7
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		561,8	482,0	544,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 597,8	982,6	1 410,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,2	-	-
Totalt eget kapital	not 9	1 598,0	982,6	1 410,2
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	not 5	261,9	195,8	252,9
Långfristiga leasingskulder		42,8	28,0	43,6
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 558,2	2 189,2	2 442,3
Derivat		-	-	0,0
Summa långfristiga skulder		2 863,0	2 413,0	2 738,9
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	304,7	27,9	154,3
Kortfristiga leasingskulder		4,0	3,8	4,1
Leverantörsskulder		53,2	36,0	32,7
Skatteskulder		1,2	2,0	2,0
Övriga skulder		17,8	19,9	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41,1	56,4	35,3
Summa kortfristiga skulder		422,1	146,0	263,1
Summa skulder		3 285,1	2 559,0	3 001,9
Summa eget kapital och skulder		4 883,1	3 541,6	4 412,1

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 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		-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
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	544,0	0,0	1 410,2
Periodens resultat ¹			17,8	0,2	18,0
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5			175,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B		-5,3			-5,3
Tillskott från innehavare utan bestämmande inflytande				0,0	0,0
Summa transaktioner med bolagets ägare	6,5	163,3	-	0,0	169,8
Utgående eget kapital 2020-03-31	118,0	917,9	561,8	0,2	1 598,0

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2019 APR- 2020 MAR	2019 JAN-DEC
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	5,7	3,3	21,4	19,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2,9	0,6	-0,1	-2,4
Betald skatt	-	-	-	-
Förändring av varulager	-17,2	-0,7	-12,3	4,3
Förändringar rörelsefordringar	-7,8	-15,6	16,1	8,3
Förändringar rörelseskulder	15,1	-19,2	-0,9	-35,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,4	-31,6	24,2	-6,1
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-201,5	-6,0	-350,5	-154,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-124,5	-111,3	-484,6	-471,4
Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter	-0,6	-	-9,9	-9,3
Investering i joint ventures	-	-1,5	-0,2	-1,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar (netto)	-0,2	-1,3	-0,7	-1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-326,8	-120,0	-845,9	-639,1
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	175,0	90,6	504,6	420,2
Kostnader för nyemission	-5,3	-2,7	-33,6	-31,1
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	-	0,0	-
Upptagna lån	280,2	131,5	600,0	451,4
Amortering av lån	-13,9	-2,1	-43,3	-31,5
Amortering av leasingskuld	-0,9	-0,8	-3,5	-3,4
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-83,9	1,5	-82,4
Utdelning, preferensaktier	-9,0	-7,3	-31,6	-29,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	426,1	125,3	994,2	693,4
Periodens/årets kassaflöde	97,9	-26,4	172,6	48,2
Likvida medel vid periodens/årets början	158,3	110,1	83,7	110,1
Likvida medel vid periodens/årets slut	256,2	83,7	256,2	158,3

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR
MKR								
Hysesintäkter	44,3	30,7	0,0	3,2	-	-	44,3	33,9
Fastighetskostnader	-13,8	-12,1	-0,3	-1,6	-0,0	-	-14,1	-13,6
Driftsöverskott	30,5	18,6	-0,3	1,7	-0,0	-	30,2	20,3
Central administration	-3,3	-2,7	-8,5	-8,3	-	-	-11,8	-11,1
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	0,3	4,1	0,3	4,1
Räntenetto ¹	-8,3	-6,1	-0,3	0,0	-4,4	-3,9	-13,0	-10,0
Förvaltningsresultat	18,9	9,8	-9,1	-6,7	-4,1	0,2	5,7	3,3
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	12,8	29,1	2,6	37,2	-	-	15,5	66,3
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	5,9	-0,1	5,9	-0,1
Resultat före skatt	31,7	38,9	-6,5	30,5	1,8	0,1	27,1	69,4
Aktuell skatt							-0,1	-
Uppskjuten skatt							-9,0	-23,1
Periodens resultat							18,0	46,3

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR
MKR								
Investering i anläggningstillgångar	208,0	0,8	121,0	112,3	0,3	1,3	329,3	114,4

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR
MKR								
Anläggningstillgångar	3 527,6	2 775,8	880,5	529,7	165,1	92,0	4 573,2	3 397,5
Omsättningstillgångar	179,4	64,6	34,8	12,6	95,6	66,9	309,9	144,1
Summa tillgångar	3 707,1	2 840,4	915,3	542,4	260,7	158,9	4 883,1	3 541,6
Långfristiga skulder	2 018,6	1 447,5	622,8	747,0	221,6	218,5	2 863,0	2 413,0
Kortfristiga skulder	332,6	26,5	52,6	33,4	36,9	86,2	422,1	146,0
Summa skulder	2 351,2	1 474,0	675,4	780,4	258,5	304,7	3 285,1	2 559,0

1) Räntenetto för förvaltningsobjekt avser ränta för fastighetslån. Räntenetto för pågående projekt avser endast den räntekostnad som resultatförts medan räntekostnader för kreditiv under projekttid 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

	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	APR 2019- MAR 2020	2019 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 510	2 087	2 510	2 299
Antal lägenheter i produktion, antal	744	411	744	676
Antal lägenheter i projekt, antal	3 250	2 866	3 250	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	6 504	5 364	6 504	6 118
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	68,0	56,8	68,0	64,0
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	22,3	16,2	22,3	18,4
Total uthyrbar yta, tkvm	90,3	73,1	90,3	82,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,0	-	95,0
Överskottsgrad, %	68,2	59,8	68,1	66,1
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	124,5	111,3	484,6	471,4
Förvärv, Mkr	201,5	6,0	350,5	154,9
Investeringar i joint ventures, Mkr	-	1,5	0,2	1,8
Försäljningar, Mkr	-	-	-	-
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	10,9	14,4
Soliditet, %	32,7	27,7	32,7	32,0
Belåningsgrad, %	58,6	62,6	58,6	58,9
Genomsnittlig räntenivå, %	2,7	2,8	2,7	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	1,9
Räntebindningstid, antal månader	41	17	41	14
Kapitalbindningstid, antal månader	27	30	28	28
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 453 572	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 351 191	1 468 514	1 469 398
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	7,3	31,6	29,8
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	12 807 200	17 082 160	16 046 636
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	16 909 573	11 807 200	15 548 703	14 259 312
Resultat per stamaktie ² , kr	0,53	3,31	9,19	12,13
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,52	3,34	9,18	12,16
Eget kapital, Mkr	1 598,0	982,6	1 598,0	1 410,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 078,9	564,7	1 078,9	891,3
Eget kapital per stamaktie, kr	63,16	44,09	63,16	55,55
EPRA NAV, Mkr	1 865,8	1 178,4	1 865,8	1 663,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 346,8	760,5	1 346,8	1 144,3
EPRA NAV per stamaktie, kr	78,84	59,38	78,84	71,31
Tillväxt EPRA NAV per stamaktie (12 månader), %	32,8	30,2	32,8	35,7

1) Se avsnittet Definitioner

2) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	APR 2019- MAR 2020	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	4,4	2,4	18,1	16,0
Administrationskostnader	-14,5	-11,8	-56,4	-53,7
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-1,1	-1,1
Rörelseresultat	-10,3	-9,7	-39,4	-38,8
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	6,0	-	6,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4
Summa resultat från finansiella poster	5,9	-0,2	5,7	-0,4
Resultat före skatt	-4,4	-9,9	-33,8	-39,2
Uppskjuten skatt	-1,3	0,0	-1,3	0,0
Periodens/årets resultat¹	-5,7	-9,9	-35,0	-39,2

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	1,3	2,0	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,3	2,0	1,4
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1,5	1,8	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	1,5	1,8	1,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40,1	30,1	30,1
Derivat	5,9	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	0,1	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	46,0	30,1	30,1
Summa anläggningstillgångar	48,7	33,9	32,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0,7	0,6	2,3
Fordringar koncernföretag	1 049,1	698,4	948,7
Skattefordringar	-	1,0	0,0
Övriga fordringar	1,3	6,3	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,7	0,8	0,6
Likvida medel	185,1	34,6	149,4
Summa omsättningstillgångar	1 237,0	741,6	1 001,0
Summa tillgångar	1 285,7	775,5	1 133,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	118,0	25,1	111,6
Summa bundet eget kapital	118,0	25,1	111,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond	917,9	475,6	754,7
Balanserad vinst	22,4	157,5	61,5
Årets/periodens resultat	-5,7	-9,9	-39,2
Summa fritt eget kapital	934,6	623,2	777,0
Summa eget kapital	1 052,6	648,3	888,6
Långfristiga skulder			
Derivat	-	-	0,0
Uppskjuten skatteskuld	1,3	0,0	-
Summa långfristiga skulder	1,3	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1,5	2,4	0,9
Skulder till koncernföretag	196,4	100,6	208,6
Skatteskulder	0,1	-	-
Övriga skulder	11,0	9,6	20,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,7	14,6	15,6
Summa kortfristiga skulder	231,7	127,2	245,3
Summa skulder	233,0	127,2	245,3
Summa eget kapital och skulder	1 285,7	775,5	1 133,9

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. 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 2020 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

K2A har slutat att rapportera nyckeltalet förvaltningsresultat per stamaktie från och med delårsrapport för första kvartalet 2020 och har inte för avsikt att rapportera detta nyckeltal framöver.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 44,3 Mkr (33,9). 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 90 300 kvm den 31 mars 2020 jämfört med 73 100 kvm den 31 mars 2019.

Utveckling intäkter för perioden januari till mars 2020

Mkr	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR	Föränd- ring, %
Studentbostäder	18,4	16,3	13,0
Hyresbostäder	19,9	12,6	57,6
Samhällsfastigheter	6,0	5,0	19,1
Totala intäkter	44,3	33,9	30,5

Not 3 Fastighetskostnader

Trots att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd under första kvartalet var drifts- och underhållskostnaderna oförändrade i jämförelse med första kvartalet 2019. Anledningen till detta är ett milt första kvartal 2020 som inneburit lägre kostnader för uppvärmning, el samt snöröjning. Vidare har underhållskostnaderna varit lägre. De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 14,1 Mkr (13,6), vilket motsvarade en ökning om 3 procent.

Fastighetskostnader för perioden januari till mars 2020

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastighet	Totalt
Driftskostnader	-5,3	-4,6	-1,2	-11,1
Underhåll	-0,4	-0,2	-0,2	-0,8
Fastighetsskatt	-0,1	-0,0	-0,0	-0,2
Direkta fastighets- kostnader	-5,8	-4,9	-1,3	-12,0
Fastighets- administration				-2,0
Totala fastighets- kostnader				-14,1

Fastighetskostnader för perioden januari till mars 2019

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

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 15,5 Mkr (66,3), vilket motsvarar 0,4 procent (2,1) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR
Förvaltningsobjekt	12,8	29,1
Projektvinst vid färdigställande	-	0,3
Pågående projekt	2,6	36,9
Totalt	15,4	66,3
Totalt i procent av ingående balans, %	0,4	2,1

Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,1 Mkr vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt beräknas med 21,4 procent eller 20,6 procent beroende på vilket år den uppskjutna skatten beräknas betalas.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

Mkr	2020 JAN-MAR	2019 JAN-MAR
Resultat före skatt	27,1	69,5
Skattesats, %	21,4%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	5,8	14,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,0	-
Effekt av ändrade skattesatser	-0,3	-0,9
Ej skattepliktiga intäkter	-0,5	-0,9
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-
Ej avdragsgillt räntenetto	2,7	1,5
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,4	-0,3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	4,2	10,7
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-2,5	-1,8
Summa	9,1	23,1

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	9,1	23,1
Procent av resultat före skatt, %	33,5%	33,3%
Redovisad i balansräkningen	2020 31 MAR	2019 31 MAR
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	260,1	195,2
Obeskattade reserver	0,2	0,1
Övriga poster	1,3	0,5
Summa	261,9	195,8

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 181,3 Mkr i jämförelse med 163,3 Mkr vid årets början. Ingen uppskjuten skattefordran är redovisad.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 344,5 Mkr (200,7) i jämförelse med utgången av år 2019. Ökningen är hänförlig till förvärv om 206,2 Mkr (6,0), investeringar om 122,8 Mkr (107,2) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 15,5 Mkr (66,3). Under första kvartalet 2020 har 122,7 Mkr överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 mars 2020 uppgick till 4 367,6 Mkr (3 305,5), varav 3 527,6 Mkr (2 775,8) avser förvaltningsobjekt och 840,0 Mkr (529,7) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsobjekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 32,2 Mkr (21,3).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-mar 2020

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd			
1 januari 2020	3 184,1	839,0	4 023,1
Förvärv av fastigheter	47,0	0,8	47,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	158,4	-	158,4
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	2,6	120,2	122,8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	12,8	-	12,8
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	2,6	2,6
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	122,7	-122,7	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2020	3 527,6	840,0	4 367,6

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-mar 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd			
1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	6,0	6,0
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	0,8	106,4	107,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	29,1	-	29,1
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	0,3	0,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	36,9	36,9
IFRS 16 Tomträtter (övergång 2019-01-01)	21,3	-	21,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	533,0	-533,0	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2019	2 775,8	529,7	3 305,5

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2020 31 MAR	2019 31 MAR	2019 31 DEC
Byggnad	1 996,9	1 705,7	1 829,2
Mark	259,6	173,6	214,0
Pågående projekt	563,1	239,9	510,7
Inventarier i förvaltningsfastighet	9,7	7,0	7,8
Summa	2 829,3	2 126,2	2 561,7

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 2019 (not 14).

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal	2020 31 MAR	2019 31 MAR	2019 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,4	6,7	6,5
Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %	7,7	7,8	7,7
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,2	4,4	4,2
Värderingsyield ¹ samhällsfastigheter, %	5,7	5,9	5,7
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,3	4,5	4,3

1) Genomsnittlig värderingsyield (direktavkastningskrav restvärde)

Not 7 Joint ventures

K2A samäger JV-bolag med extern part för utveckling av fastigheter i partnerskap. JV-bolagen samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") respektive 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 i enlighet med kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna i bolagen från början redovisas till anskaffningsvärde i koncernredovisningen vilket sedan justeras för att avspejla ägarföretagets andel av bolagets resultat.

Resultat från joint ventures

Resultatet under perioden uppgick till 0,3 Mkr (4,1).

Andelar i joint ventures

Under denna post redovisas anskaffningsvärdet för tillgångar som ägs av joint ventures. Det sammanlagda värdet uppgår till 128,1 (30,8) 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 256,2 Mkr (83,7) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta kan ränteswappar tillämpas där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta, och/eller räntetak, där företaget kan utnyttja den rörliga räntans flexibilitet upp till en förutbestämd maxnivå som räntan inte kan gå över. Ränteswapparna och räntetak utgör derivat som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i periodens/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 derivatavtal i form av räntetak samt ränteswapavtal med ett sammanlagt nominellt värde om 1 175,0 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	2020 31 MAR	2019 31 MAR	2019 31 DEC
Eget kapital	1 598,0	982,6	1 410,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-417,9	-518,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 078,9	564,7	891,3
Totalt antal stamaktier, st	17 082 160	12 807 200	16 046 636
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	63,16	44,09	55,55
Eget kapital	1 598,0	982,6	1 410,2
Derivat	5,9	0,1	-
Uppskjuten skatt	261,9	195,8	252,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 865,8	1 178,4	1 663,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	-0,1	-0,0
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-417,9	-518,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	1 346,8	760,5	1 144,3
Totalt antal stamaktier, st	17 082 160	12 807 200	16 046 636
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	78,84	59,38	71,31

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.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå har en tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt (inklusive ej tillträdde förvärv) samt intjäningsförmågan från pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

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 (inklusive ej tillträdde förvärv) samt pågående projekt i produktion. Projekt, vilka inte byggstartats, ingår ej. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltningsverksamhet. Centrala kostnader hänförliga till projektutveckling har därför exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med den 31 mars 2020. Tillkommande investeringar för förvärvade men ej tillträdde förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

För mer information se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" i delårsrapporten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	FÖRVARVADE FÖRVALTNINGS- OBJEKT ¹	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION ²	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	198	24	72		294
Vakans	-4	-0	-1		-5
Hyresintäkter	195	23	71		289
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-50	-8	-17		-75
Driftsöverskott	145	16	53		213
Central administration fastighetsförvaltning				-13	-13
Räntenetto				-96	-96
Förvaltningsresultat					105
Tillkommande investeringar	43	392	823		1 258

1) Dessa förvaltningsobjekt var ej tillträdde per balansdagen

2) Inkluderar Växjö Biologien 1

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	+/- 15
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 6
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 7
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 32

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
Hyesintäkter	+/- 5 procent	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 5
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 14

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månadernas utfall. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

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. 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	-437	-218	0	218	437
Belåningsgrad ² , %	64	61	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 FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 831	3 389
Aktuell hyra, kr/kvm	1 313	2 431
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,1	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,7	1,1
Aktuell vakans, %	3,8	1,6
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 409	2 640
Diskonteringsränta, %	7,7	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,7	4,2

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
KÄNSLIGHETSANALYS 2 - VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 10 Mkr +/- 115 Mkr
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 10 Mkr -/+ 115 Mkr
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 2 Mkr -/+ 24 Mkr
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 38 Mkr -/+ 382 Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 35 Mkr -/+ 575 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.

Covid-19

Det finns en risk att K2A:s verksamhet och finansiella ställning påverkas av coronavirusets utspridning i samhället med avseende på potentiella produktionsförseningar, brist på kompetens, försvagad efterfrågan och allmän konjunkturnedgång. K2A har hittills sett endast en begränsad påverkan vad gäller ökad sjukfrånvaro och vidtagna försiktighets- och hälsoskyddsåtgärder. K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A övervakar löpande utvecklingen i detta sammanhang för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

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 2020 en riktad nyemission av 1 035 524 B-aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 mars 2020 till totalt 18 886 960 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 13 600 000 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 37 975 312.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2020-03-31

	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	94 025	5 504 028	29,1	28,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 299 135	-	-	2 299 135	12,2	6,1
Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	-	19 499	1 627 499	8,6	15,7
Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	-	13 864	1 621 864	8,6	15,7
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 017 256	-	17 659	1 470 275	7,8	14,2
SEB Fonder	-	976 971	-	-	976 971	5,2	2,6
Swedbank Försäkring	-	611 224	-	63 450	674 674	3,6	1,8
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,5	4,8
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	387 746	-	-	387 746	2,1	1,0
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	207 007	-	159 908	366 915	1,9	1,0
LK Finans	-	312 945	-	-	312 945	1,7	0,8
Nordea Livförsäkring	-	277 915	-	4 954	282 869	1,5	0,7
Handelsbanken Liv	-	238 390	-	7 230	245 620	1,3	0,6
Enter Fonder	-	227 000	-	-	227 000	1,2	0,6
RBC Investor Services Bank	-	103 265	-	119 960	223 225	1,2	0,6
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,5	0,3
BFCM (Banque Federative Credit Mutuel)	-	106 494	-	-	106 494	0,6	0,3
Handelsbanken Sverige Index	-	77 601	-	-	77 601	0,4	0,2
BNP Paribas SEC Services	-	75 000	-	-	75 000	0,4	0,2
PPB Holding	-	-	-	66 000	66 000	0,3	0,2
Övriga	-	537 102	-	1 236 219	1 773 321	9,4	4,7
Summa	2 120 928	13 600 000	1 361 232	1 804 800	18 886 960	100,0	100,0

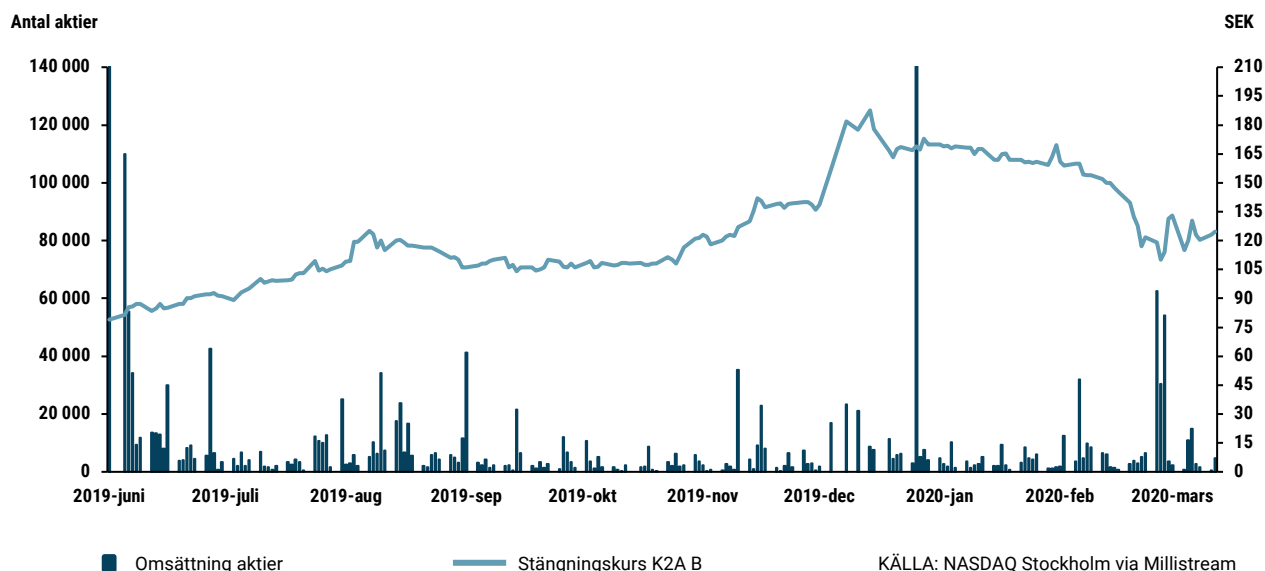
Källa: Euroclear Sweden

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 31 mars 2020 var 124,6 kronor (-) och för K2A PREF 269,0 kronor (318,0).

K2A B

KURSUTVECKLING 20 JUNI 2019 – 31 MAR 2020



HANDELN MED K2A B

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

1 JAN-31 MAR 2020

1 JAN-31 MAR 2019

10 594

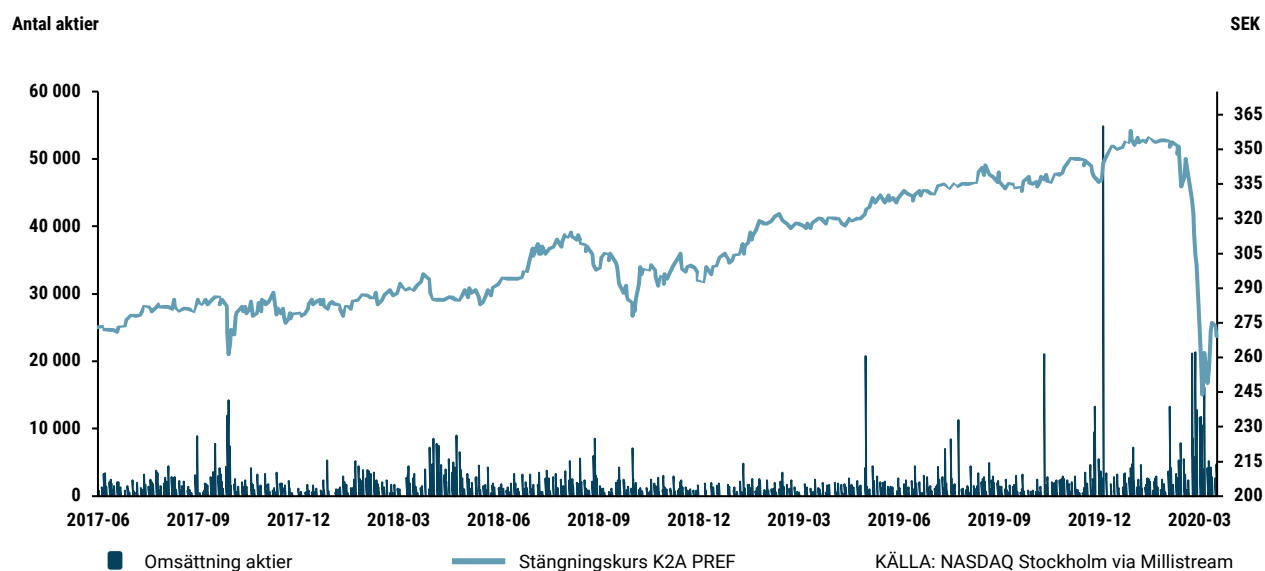
-

1,1

-

K2A PREF

KURSUTVECKLING 30 JUNI 2017 – 31 MARS 2020



HANDELN MED K2A PREF

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

1 JAN-31 MAR 2020

1 JAN-31 MAR 2019

2 026

1 914

0,7

0,6

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 123 personer (126) anställda i K2A. 23 medarbetare (21), varav 7 kvinnor (6), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 100 medarbetare (105) 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 2020 till och med 31 mars 2020 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 1,5 Mkr (1,5). JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. K2A köpte under perioden 1 januari 2020 till och med 31 mars 2020 tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 1,5 Mkr (1,1). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 28 april 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 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.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

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

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	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 13:15 CEST den 28 april 2020.

