

Q2

Delårsrapport januari-juni 2020

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2020

APR-JUN 2020

- Hyresintäkterna ökade till 47,7 Mkr (36,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 33,2 Mkr (24,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,4 Mkr (1,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 13,2 Mkr (29,1)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 44,9 Mkr (22,1) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 2,10 kr (1,14)

JAN-JUN 2020

- Periodens hyresintäkter ökade till 92,0 Mkr (70,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 63,4 Mkr (45,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,0 Mkr (4,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 28,7 Mkr (95,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 62,9 Mkr (68,4) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 2,65 kr (4,28)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 2 703 (2 086)
- Covid-19-pandemin har inte haft en signifikant effekt på bolagets verksamhet och hyresintäkter under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.

Antal bostäder under förvaltning

2 703

Fastighetsvärde

4 684 Mkr

EPRA NAV

1 847 Mkr

NYCKELTAL	2020 APR-JUN	2019 APR-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2019 JUL- 2020 JUN	2019 JAN-DEC
Hyresintäkter, Mkr	47,7	36,2	92,0	70,1	169,4	147,5
Driftsöverskott, Mkr	33,2	24,7	63,4	45,0	116,0	97,5
Förvaltningsresultat, Mkr	9,4	1,4	15,0	4,7	29,3	19,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	13,2	29,1	28,7	95,4	196,7	263,4
Resultat efter skatt, Mkr	44,9	22,1	62,9	68,4	198,0	202,7
Lägenheter i förvaltning, antal	2 703	2 086	2 703	2 086	2 703	2 299
Lägenheter i produktion, antal	940	411	940	411	940	676
Lägenheter i projekt, antal	3 078	3 331	3 078	3 331	3 078	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	6 721	5 828	6 721	5 828	6 721	6 118
Belåningsgrad ² , %	61,0	60,5	61,0	60,5	61,0	58,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0	1,9
Lånsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 847,0	1 358,5	1 847,0	1 358,5	1 847,0	1 663,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 327,8	925,8	1 327,8	925,9	1 327,8	1 144,6
EPRA NAV per stamaktie, kr	77,73	59,26	77,73	59,26	77,73	71,31
EPRA NAV per stamaktie, tillväxt, %	31,2	36,2	31,2	36,2	31,2	35,7

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.

” K2A har alltid legat i framkant avseende hållbarhet och som första bolag i världen lanserade vi under kvartalet ett grönt ramverk för aktier.

Johan Knaust, VD



HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-JUN 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 erlägga 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 tillträdde tjänsten den 15 juni 2020. (2020-03-06)
- K2A avtalade om förvärv av ett projekt i Linköping (Intervallet 7-9) för uppförande av 111 studentbostäder.

Andra kvartalet

- K2A avtalade om förvärv av ett projekt i Västerås (Kornknarren 2) för uppförande av 65 hyresbostäder.
- K2A inledde ett samarbete med Akademiska Hus om att hyra ut och förvalta 108 nyproducerade studentbostäder på Campus Ultuna i Uppsala. För K2A innebär samarbetet att vi kan erbjuda studentbostäder i Uppsala till de studenter som står i K2A:s bostadskö. (2020-04-14)
- K2A avtalade 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 5 330 kvm med byggår 2018. Biologen 1 avser en projektfastighet där Midroc kommer att 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. (2020-04-23)
- K2A avtalade 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)
- K2A höll årsstämma den 28 april 2020. På årsstämman omvaldes styrelsen samt KPMG som revisorer för perioden fram till årsstämma 2021. Årsstämman beslutade om emissionsbemyndigande samt ändring av bolagsordningen.
- K2A avtalade om förvärv av fastigheten Växjö Skärvet 11 från Skanska. Skanska ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet där 56 hyresbostäder uppförs. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 3 650 kvm med ett hyresvärde om 7,3 Mkr på årsbasis. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 134 Mkr och genomfördes genom bolagsförvärv. K2A har erlagt handpenning och kommer att tillträda fastigheten och erlägga resterande del av köpeskilling i samband med färdigställande vilket bedöms ske i andra kvartalet 2022. (2020-05-08)

- Gröna aktier: K2A offentliggjorde att bolaget upprättat ett ramverk för gröna aktier. Det världsledande forskningsinstitutet CICERO Shades of Green har utökat sin metodik för utvärdering av ramverk avseende gröna obligationer till att även omfatta aktier. Metodiken bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras med en nyans av grönt (eller brunt) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid. I sin utvärdering tittar även CICERO på bolagets styrning och strategi kopplade till hållbarhet. CICERO:s utvidgade metodik ger på så sätt investerare en djupare insyn i ett bolags hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna granska och jämföra bolags hållbara prestationer. (2020-05-13)
- K2A offentliggjorde att Erik Lemaitre tillträdde tjänsten som ny affärsutvecklingschef för K2A och kommer att ingå i ledningsgruppen. (2020-05-25)
- K2A avtalade under andra kvartalet om förvärv av Slottsstaden 4 i Växjö som tillträdde den 1 juni 2020. Fastigheten, som ligger i direkt anslutning till Linnéuniversitet, har två byggnader med sammanlagt 113 student- och hyresbostäder. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 800 kvm med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr på årsbasis. (2020-06-01).
- K2A vann en markanvisningstävling i Västerås där K2A ska utveckla ett markområde motsvarande 2 650 kvm BTA inom Jakobsbergsplatsen och uppföra 20 studentbostäder, en förskola, LSS-boende samt trygghetsboende. (2020-06-09)
- OBOS och K2A har ingått ett långsiktigt samarbetsavtal om utveckling av samhälls- och bostadsfastigheter i hyresrättsform. Det första projektet innebär att K2A förvärvar fastigheten Oxelösund Boken 6 från OBOS. OBOS ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet där ett LSS-boende med 6 bostäder kommer att uppföras. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 440 kvm. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr och kommer genomföras genom bolagsförvärv. K2A har erlagt handpenning och kommer att tillträda fastigheten och erlagga resterande del av köpeskilling i samband med färdigställande vilket bedöms ske i första kvartalet 2021. (2020-06-18)
- Under juni 2020 påbörjades den tredje och sista etappen av K2A:s projekt i Kungsbäck i Gävle. Den tredje etappen innebär nyproduktion av 126 studentbostäder med en uthyrbar yta om cirka 2 800 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under första kvartalet 2022. (2020-06-23)
-

Händelser efter periodens utgång

K2A tecknade avtal om att förvärva fastigheterna Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5 från säljaren Emrahus. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om cirka 24 Mkr. På fastigheten kommer Emrahus bygga ett passivhus-certifierat LSS-boende med sex lägenheter med en uthyrningsbar area om 505 kvm. Hyresvärdet beräknas uppgå till cirka 1,4 Mkr på årsbasis. (2020-07-06)

Johan Knaust, VD:

Gröna aktier och expansion i linje med våra mål

God tillväxt, förstärkt organisation och nya gröna initiativ för en hållbar affär.

När vi nu lämnar ett historiskt turbulent halvår konstaterar jag att K2A står starkare än någonsin där vi, trots den pågående pandemin, tagit flera viktiga offensiva steg.

Gröna aktier

K2A har alltid legat i framkant avseende hållbarhet och som första bolag i världen lanserade vi under kvartalet ett grönt ramverk för aktier med syfte att transparent redovisa bolagets klimatpåverkan. Det ledande forskningsinstitutet CICERO Shades of Green genomförde en utvärdering av K2A vilket resulterade i en grönklassificering av bolagets intäktsströmmar och investeringar. Klassificeringen gör det lättare för en investerare att kunna bedöma ett bolags framsteg kopplade till hållbarhet.

Investeringar och projekt

Totalt investerades 280 Mkr i projekt och 355 Mkr i förvärv under första halvåret och fastighetsvärdet uppgick vid utgången av perioden till 4 684 Mkr motsvarande en ökning om 16 procent.

I juni påbörjade vi planenligt bygget av den tredje och sista etappen i Kungsbäck, i nära anslutning till Gävle Högskola, avseende 126 studentbostäder med en totalyta om 2 800 kvm. De nya bostäderna kommer, liksom våra andra nyproducerade bostäder, att uppföras med trästomme och miljöcertifieras med Svanen.

Under perioden genomfördes förvärv av fyra fastigheter i Växjö, Ekologen, Biologen, Skärvet och Slotsstaden, med sammanlagt mer än 300 bostäder. Biologen och Skärvet är projekt som genomförs av tredje part och inkluderat K2A:s övriga projekt på orten kommer vi efter färdigställande att ha en attraktiv portfölj om cirka 620 nyproducerade hyres- och studentbostäder i Växjö år 2023.

I april ingick K2A ett samarbetsavtal med Akademiska Hus i Uppsala. Samarbetet går ut på att K2A kommer att stå för uthyrning och förvaltning av de 108 nya bostäderna på Campus Ultuna som Akademiska Hus nu håller på att färdigställa.

Vi är mycket glada över detta samarbete med en av Sveriges största fastighetsägare som också delar våra höga hållbarhetsambitioner. Vårt mål är att vara rikstäckande och vi kommer i och med detta projekt att kunna förmedla studentbostäder i ytterligare en viktig studentstad.

K2A förstärkte även hyresrättsportföljen i Enköping genom att förvärva fastigheten Bredsand invid Mälaren, cirka fem km från centrala Enköping. På fastigheten byggs 34 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 2 300 kvm. I och med detta förvärv, och tillsammans med K2A:s hyresbostäder i Västerås samt de studentbostäder vi förvaltar för Akademiska Hus i Uppsala, har vi totalt 478 bostäder i förvaltningsområdet Västerås - Enköping - Uppsala.

Ett annat viktigt samarbetsavtal tecknades med en av Nordens största bostadsutvecklare - OBOS Sverige AB avseende samhällsfastigheter. Vi delar OBOS värderingar och syn på hur samhällsfastigheter bör utformas på ett, för alla intressenter, hållbart sätt. I likhet med K2A:s nyproducerade bostäder kommer dessa att Svanenmärkas och förses med solpaneler vilket bidrar till god energieffektivitet och driftsekonomi. Dessutom byggs bostäderna helt i trä, vilket är ett signum för K2A.

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 halvåret och tredje 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.

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.

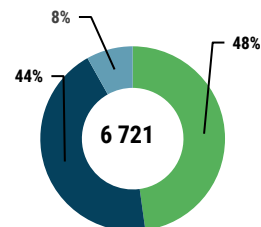
För att uppnå sina mål ska K2A:

- 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.

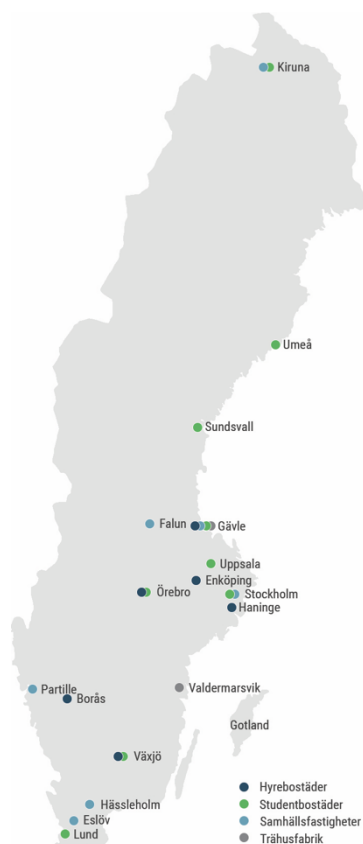
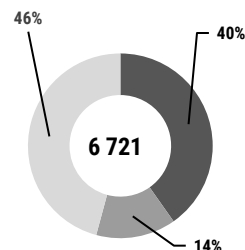
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 6 700 bostäder, varav cirka 3 200 studentbostäder, cirka 2 950 hyresbostäder och cirka 550 bostäder i samhällsfastigheter.

Fördelning per bostadskategori
2020-06-30, antal bostäder



Fastighets- och projektportfölj
2020-06-30, antal 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 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 2 703 bostäder, var vid periodens utgång belägna i Burlöv, Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Lund, Malmö, Partille, Sjöbo, Sundsvall, Stockholm, Umeå, Uppsala, Växjö, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 96 835 kvm, varav 86 919 kvm avsåg bostäder.

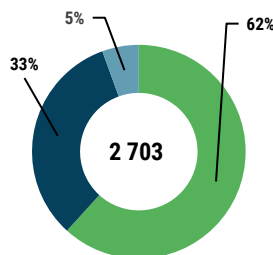
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 30 JUNI 2020

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	1 906	50 662	93	2 490	18	483	73	1 969
Studentbostäder	1 669	37 226	1 706	1 480	38 015	89	2 293	23	597	63	1 630
Samhällsfastigheter	150	13 152	7 578	379	18 268	27	1 297	4	212	22	1 085
Summa/snitt	2 703	86 919	9 916	3 765	38 698	209	2 155	46	471	159	1 644

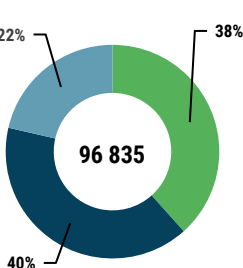
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 250	44 060	632	2 136	47 319	110	2 446	23	514	84	1 890
Universitets- och högskoleorter	1 237	29 081	1 134	1 211	40 063	69	2 300	17	558	51	1 677
Övriga orter	216	13 778	8 150	418	19 072	30	1 365	6	263	24	1 095
Summa/snitt	2 703	86 919	9 916	3 765	38 698	209	2 155	46	471	159	1 644

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

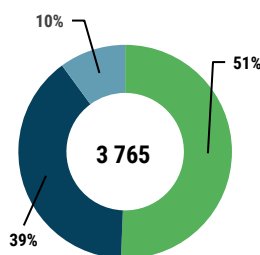
Antal förvaldade bostäder



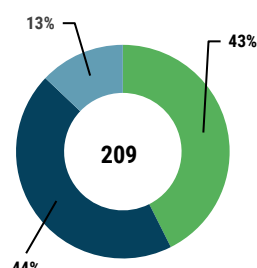
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde², Mkr



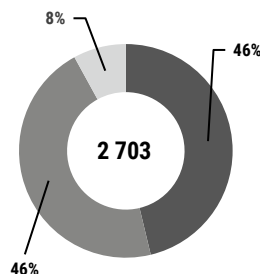
Studentbostäder

Hyresbostäder

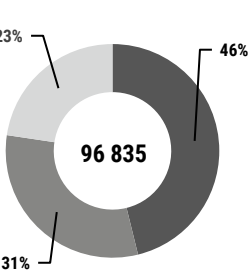
Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

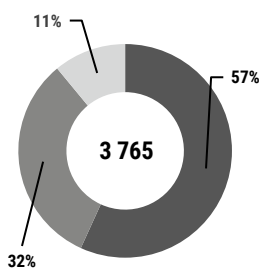
Antal förvaldade bostäder



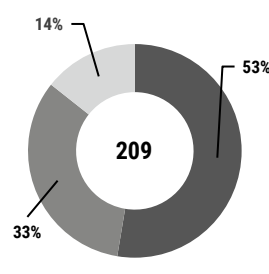
Uthyrbar yta, kvm



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 4 684 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 tomtträtter som per balansdagen uppgick till 19,8 Mkr.

2) Avser årstakt.

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 JUNI 2020

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Borås, Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Linköping, Lund, Oxelösund, 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.

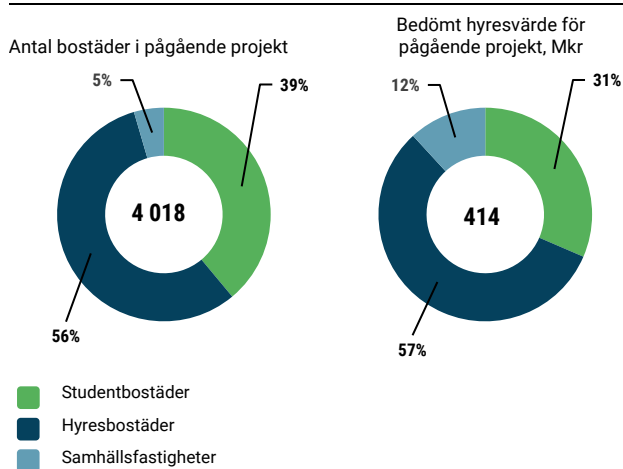
PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 271	97 591	11 280	235	2 160	4 139	265	363
Studentbostäder	1 565	41 840	5 955	130	2 728	1 999	323	508
Samhällsfastigheter	182	6 140	16 254	49	2 175	913	4	16
Summa/snitt	4 018	145 571	33 489	414	2 313	7 051	592	887

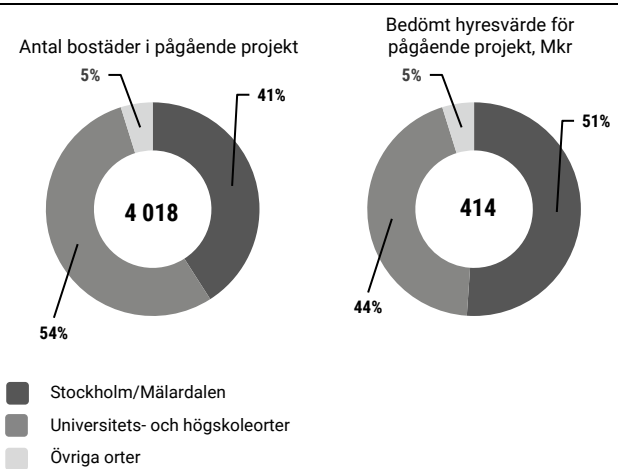
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 645	66 628	20 914	212	2 417	3 384	129	349
Universitets- och högskoleorter	2 179	72 600	9 945	183	2 213	3 333	460	524
Övriga orter	194	6 343	2 630	20	2 230	334	3	14
Summa/snitt	4 018	145 571	33 489	414	2 313	7 051	592	887

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 12,5 Mkr.

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

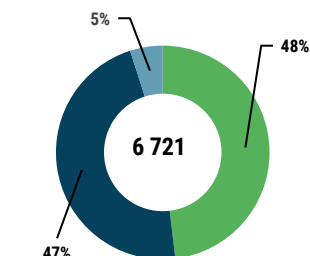


Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden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

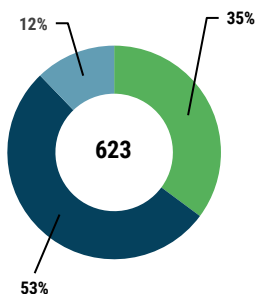
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 30 JUNI 2020

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder



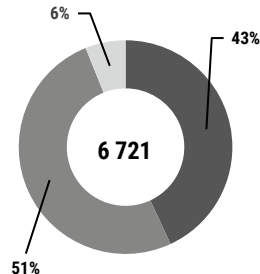
Bedömt hyresvärde, Mkr



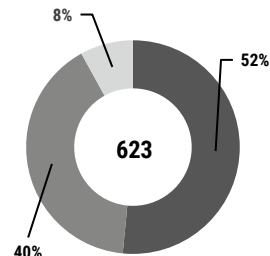
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

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 färdigställdes 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. På fotot syns K2A:s elbil som ingår i den bilpool som K2A:s hyresgäster kan hyra till förmånlig taxa.

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	5,0
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,2
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,2
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	15,8
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	17,7
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	8,4
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,0
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,1
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
Grönborg 6	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 719	80	4,3
Slottsstaden 4	Växjö	St	●	2005	3 794	113	6,0
Summa					96 835	2 703	208,7

FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER⁴

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					7 654	109	13,4
Totalt					104 489	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
Kungsback 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
Kungsback 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
Biologen 1	Växjö	H	● 6	Kv 1, 2020	Kv 2, 2022	4 124	70	6,7
Kungsback 2:29 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	Kv 2, 2020	Kv 1, 2022	2 786	126	7,4
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	2020	2022	5 319	236	
Skärvet 11	Växjö	H	● 6	2020	2022	3 650	56	
Boken 6	Oxelösund	Sa	● 6	2020	2021	440	6	
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	
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	St	● 6	2020	2022	1 079	48	
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	2021	2022	2 150	100	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	● 5	2021	2023	5 100	150	
Kornknarren 2	Västerås	H	● 1	2021	2023	3 000	65	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 3	2021	2023	8 750	175	
Åkroken 1	Sundsvall	St	● 6	2021	2023	4 013	183	
Intervall 7-9	Linköping	St	● 6	2021	2023	3 193	111	
Harklövern 1 (f.d. 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	-	
Ekersvägen ²	Örebro	H	● 1	2022	2024	10 500	200	
Torpa-Sjöbo 2:1	Borås	H	● 3	2022	2025	21 100	470	
Jakobsbergplatsen ²	Västerås	St, Sa	● 1	2022	2024	1 900	36	
Summa						134 055	3 441	79,2
SAMÄGDA 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						179 060	4 018	79,2
PROJEKT SOM TILLKOMMIT EFTER BALANSDAGEN⁵								
Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5	Motala	Sa	● 6	2020	2021	505	6	
Summa						505	6	
Totalt inklusive projekt som tillkommit efter balansdagen						179 565	4 024	

● 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 byggrättens 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 finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.



Foto på K2A:s förvärvade student- och hyresbostäder i Växjö (Slottsstaden 4) som tillträdades 1 juni 2020. Totalt finns det 113 yteffektiva bostäder uppförda 2005.

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

Jämförelsesiffror för balansräkning avser 31 december 2019.

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 30 juni 2020 tillgångar till ett värde om 5 181,4 Mkr (4 412,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 4 684,1 Mkr (4 023,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 212,9 Mkr (158,3). Eget kapital uppgick till 1 606,7 Mkr (1 410,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 juni 2020 räntebärande skulder om 3 161,8 Mkr (2 597,4), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 564,4 Mkr under perioden. Belåningsgraden för koncernen uppgår till 61,0 procent (60,5). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens slut till 2,53 procent (2,64).

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 38 månader (14) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (28). K2A ingick under första kvartalet fyra 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.

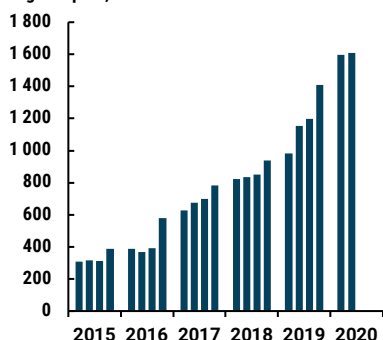
Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 22,3 Mkr (14,0). Aktiverade upplåningskostnader uppgick vid periodens utgång till 1,2 Mkr (0,8).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2020-06-30

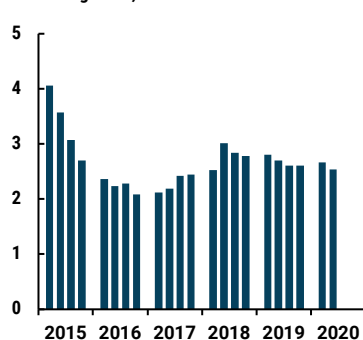
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	781	3,15	-	-	-
2020	92	2,24	329	314	15
2021	723	1,52	1 285	1 005	281
2022	170	1,79	972	721	252
2023	147	2,04	916	776	140
2024	58	2,27	235	186	50
2025	517	2,65	158	117	41
2026	200	3,12	44	44	-
2027	-	-	-	-	-
2028	475	3,19	-	-	-
Summa/Genomsnitt	3 162	2,53	3 939	3 162	778

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

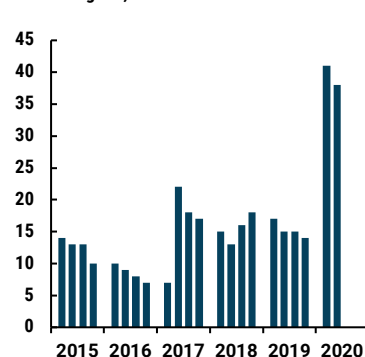
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – JUNI 2020

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 92,0 Mkr (70,1). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 31 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97 procent (96).

I stort sett hela ökningen av hyresintäkterna är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med samma period föregående år. Även hyreshöjningar under perioden har bidragit till ökningen. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 96 800 kvm den 30 juni 2020 jämfört med 73 200 kvm den 30 juni 2019, vilket innebär en ökning med 32 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2020 uppgick, på årsbasis, till 208,7 Mkr (157,7), vilket motsvarar en tillväxt om 32 procent.

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

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till 23,2 Mkr (20,6) vilket motsvarar en ökning med 13 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 5,3 Mkr (4,5), vilket motsvarade en ökning med 18 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 63,4 Mkr (45,0), vilket motsvarade en ökning med 41 procent. Överskottsgraden under perioden uppgick till 68,9 procent (64,2). Den ökade överskottsgraden förklaras av högre hyresintäkter och procentuellt lägre driftskostnader.

Driftsöverskottet för de senaste 12 månaderna uppgick till 116,0 Mkr (83,2). Ökningen motsvarade en tillväxt om 39 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,5 procent (64,2).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 23,2 Mkr (24,6), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 1 procent. Under motsvarande period 2019 ingick noteringskostnader om 4,8 Mkr.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till 6,4 Mkr (6,3) respektive 16,8 Mkr (18,4).

Resultat från joint ventures

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

Resultatandelen under perioden uppgick till 0,7 Mkr (4,5). Minskningen jämfört med motsvarande period 2019 beror på positiva värdeförändringar under 2019 kopplat till de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -25,9 Mkr (-20,1). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,0 gånger (1,5).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 15,0 Mkr (4,7).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 28,7 Mkr (95,4).

Av värdeförändringarna var 24,7 Mkr (52,1) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,0 Mkr (0,3) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 4,0 Mkr (43,0) hänförligt till pågående projekt.

Värdeförändring avseende andelar i andra bolag uppgick till 6,9 Mkr (0,0), vilket i sin helhet beror på uppvärdering av K2A:s bostadsrätt som nyttjas som lokal för huvudkontor.

Under första kvartalet ingick K2A swapavtal för lån med ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr. Under andra kvartalet har de svenska marknadsräntorna sjunkit, vilket inneburit att K2A:s derivat under andra kvartalet minskat i värde med 8,1 Mkr (-0,1). Värdeförändringen för derivat uppgick under perioden till -2,1 Mkr (-0,2).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,3 Mkr (0,7).
Uppskjuten skatt uppgick till 14,8 Mkr (-32,3).

Under kvartalet har en uppskjuten skattefordran aktiverats med en resultateffekt om 31,3 Mkr (0,0). Motsvarande underskottsavdrag bedöms nyttjas mot framtida skattemässiga vinster inom en överskådlig framtid. De skattemässiga underskotten uppgick per den 30 juni 2020 till 189,4 Mkr (163,3). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 62,9 Mkr (68,4) och resultat per stamaktie uppgick till 2,65 kr (4,28).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING¹

MKR		2020 APR-JUN	2019 APR-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2019 JUL- 2020 JUN	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	47,7	36,2	92,0	70,1	169,4	147,5
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	not 3	-10,1	-7,9	-21,1	-18,9	-39,0	-36,7
Underhåll	not 3	-1,0	-0,5	-1,7	-1,4	-3,1	-2,8
Fastighetsskatt	not 3	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	-0,9	-0,8
Fastighetsadministration	not 3	-3,3	-2,9	-5,3	-4,5	-10,4	-9,6
Summa fastighetskostnader		-14,5	-11,5	-28,6	-25,1	-53,4	-50,0
Driftsöverskott		33,2	24,7	63,4	45,0	116,0	97,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,1	-3,5	-6,4	-6,3	-11,8	-11,6
Central administration, projektutveckling		-8,3	-10,1	-16,8	-18,4	-31,7	-33,3
Resultat från joint ventures	not 7	0,4	0,4	0,7	4,5	8,3	12,1
Räntenetto		-12,9	-10,1	-25,9	-20,1	-51,4	-45,6
Förvaltningsresultat		9,4	1,4	15,0	4,7	29,3	19,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	13,2	29,1	28,7	95,4	196,7	263,4
Värdeförändring andelar i andra bolag ³		6,9	-	6,9	-	6,9	-
Värdeförändring derivat	not 8	-8,1	-0,1	-2,1	-0,2	-2,2	-0,2
Resultat före skatt		21,4	30,4	48,5	99,9	230,8	282,2
Aktuell skatt	not 5	-0,3	0,7	-0,3	0,7	0,5	0,8
Uppskjuten skatt	not 5	23,8	-9,1	14,8	-32,3	-33,2	-80,3
Periodens/Årets resultat¹		44,9	22,1	62,9	68,4	198,0	202,7
Periodens/Årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		44,8	22,1	62,6	68,8	197,7	203,2
Innehav utan bestämmande inflytande		0,1	0,0	0,3	-0,4	0,3	-0,4
Resultat per aktie							
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		2,10	1,14	2,65	4,28	10,01	12,13
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		2,10	1,14	2,65	4,28	10,01	12,13
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		17 082 160	12 807 200	16 909 573	12 507 200	16 478 104	14 259 312
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		17 082 160	12 807 200	16 909 573	12 507 200	16 478 104	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.

3) Värdeförändring avser K2A:s bostadsrätt i Brf Guld fisken nr 5 som nyttjas som huvudkontor.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser		1,2	1,8	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,2	1,8	1,4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	not 6	4 684,1	3 467,6	4 023,1
Rörelsefastigheter		19,0	13,6	20,4
Inventarier		11,9	17,9	15,3
Summa materiella anläggningstillgångar		4 714,9	3 499,1	4 058,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures	not 7	128,5	31,2	127,8
Andelar i andra bolag		35,0	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar		16,0	-	9,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		179,5	57,4	163,3
Summa anläggningstillgångar		4 895,6	3 558,3	4 223,5
Omsättningstillgångar				
Varulager		43,6	14,2	10,8
Kundfordringar		1,1	0,5	0,8
Skattefordringar		1,4	3,4	0,6
Övriga fordringar		19,4	202,5	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,5	9,2	7,9
Likvida medel	not 8	212,9	51,6	158,3
Summa omsättningstillgångar		285,8	281,4	188,7
Summa tillgångar		5 181,4	3 839,7	4 412,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		118,0	107,1	111,6
Övrigt tillskjutet kapital		917,9	635,4	754,7
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		570,4	411,1	544,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 606,4	1 153,6	1 410,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,3	-	-
Totalt eget kapital	not 9	1 606,7	1 153,6	1 410,2
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	not 5	238,1	204,9	252,9
Långfristiga leasingskulder		42,2	38,0	43,6
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 843,6	2 279,4	2 442,3
Derivat	not 8	2,2	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		3 126,1	2 522,3	2 738,9
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	317,0	44,8	154,3
Kortfristiga leasingskulder		4,0	4,1	4,1
Leverantörsskulder		33,8	43,1	32,7
Skatteskulder		1,5	0,8	2,0
Övriga skulder		58,7	38,6	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33,8	32,4	35,3
Summa kortfristiga skulder		448,7	163,7	263,1
Summa skulder		3 574,8	2 686,1	3 001,9
Summa eget kapital och skulder		5 181,4	3 839,7	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	-	-	62,6	0,3	62,9
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	-	-	175,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B	-	-5,3	-	-	-5,3
Beslutad utdelning till preferensaktier	-	-	-36,1	-	-36,1
Tillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	0,0	0,0
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-0,1	-	-0,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	6,5	163,3	-36,2	0,0	133,6
Utgående eget kapital 2020-06-30	118,0	917,9	570,4	0,3	1 606,7

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 APR-JUN	2019 APR-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2019 JUL- 2020 JUN	2019 JAN-DEC
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	9,4	1,4	15,0	4,7	29,3	19,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1,1	-0,3	4,0	0,2	1,4	-2,4
Betald skatt	-	0,7	-	0,7	-0,7	-
Förändring av varulager	-15,6	1,6	-32,7	0,9	-29,4	4,3
Förändringar rörelsefordringar	-3,7	6,5	-11,5	-9,1	5,9	8,3
Förändringar rörelseskulder	-7,9	-1,4	7,2	-20,6	-7,4	-35,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16,6	8,6	-18,0	-23,0	-1,0	-6,1
Investeringsverksamheten						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-153,6	-13,5	-355,1	-19,4	-490,6	-154,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-155,0	-127,2	-279,5	-238,4	-512,5	-471,4
Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter	-6,0	-	-6,7	-	-16,0	-9,3
Investering i joint ventures	-	-0,0	-	-1,5	-0,2	-1,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar (netto)	-0,1	-0,2	-0,3	-1,5	-0,5	-1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314,8	-140,9	-641,6	-260,9	-1 019,8	-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	302,5	109,6	582,7	241,1	793,0	451,4
Amortering av lån	-4,4	-2,5	-18,3	-4,6	-45,2	-31,5
Amortering av leasingskuld	-0,9	-0,8	-1,8	-1,7	-3,5	-3,4
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-0,1	1,5	-0,1	-82,4	-0,1	-82,4
Utdelning, preferensaktier	-9,0	-7,5	-18,0	-14,8	-33,1	-29,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	288,0	100,2	714,2	225,5	1 182,1	693,4
Periodens/årets kassaflöde	-43,3	-32,1	54,6	-58,5	161,3	48,2
Likvida medel vid periodens/årets början	256,2	83,7	158,3	110,1	51,6	110,1
Likvida medel vid periodens/årets slut	212,9	51,6	212,9	51,6	212,9	158,3

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN
MKR								
Hysesintäkter	92,0	70,1	0,0	0,0	-	-	92,0	70,1
Fastighetskostnader	-27,1	-24,2	-1,4	-0,9	-	-	-28,6	-25,1
Driftsöverskott	64,9	45,9	-1,4	-0,9	-	-	63,4	45,0
Central administration	-6,4	-6,3	-16,8	-18,4	-	-	-23,2	-24,6
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	0,7	4,5	0,7	4,5
Räntenetto ¹	-17,8	-12,5	-0,2	-0,0	-7,9	-7,5	-25,9	-20,1
Förvaltningsresultat	40,7	27,1	-18,4	-19,3	-7,2	-3,0	15,0	4,7
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	24,7	52,1	4,0	43,3	-	-	28,7	95,4
Värdeförändringar andelar i andra bolag	-	-	-	-	6,9	-	6,9	-
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	-2,1	-0,2	-2,1	-0,2
Resultat före skatt	65,4	79,2	-14,4	23,9	-2,5	-3,2	48,5	99,9
Aktuell skatt							-0,3	0,7
Uppskjuten skatt							14,8	-32,3
Periodens resultat							62,9	68,4

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN
MKR								
Investerings i anläggningstillgångar	358,0	12,8	280,9	245,0	0,3	1,6	639,3	259,5

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN
MKR								
Anläggningstillgångar	3 784,5	2 800,3	944,6	667,3	166,5	90,7	4 895,6	3 558,3
Omsättningstillgångar	117,8	51,6	80,0	75,9	88,0	154,0	285,8	281,4
Summa tillgångar	3 902,3	2 851,9	1 024,6	743,2	254,5	244,7	5 181,4	3 839,7
Långfristiga skulder	2 165,1	1 834,0	802,5	470,4	153,5	217,9	3 121,1	2 522,3
Kortfristiga skulder	334,5	57,8	47,1	96,1	67,1	9,9	448,7	163,8
Summa skulder	2 499,6	1 891,8	849,6	566,5	220,5	227,8	3 569,8	2 686,1

1) Räntenetto för förvaltningsobjekt avser ränta för fastighetslån. Räntenetto för pågående projekt avser endast den räntekostnad som resultatförts medan räntekostnader för kreditiv under projekttid 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 APR-JUN	2019 APR-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	JUL 2019- JUN 2020	2019 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 703	2 086	2 703	2 086	2 703	2 299
Antal lägenheter i produktion, antal	940	411	940	411	940	676
Antal lägenheter i projekt, antal	3 078	3 331	3 078	3 331	3 078	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	6 721	5 828	6 721	5 828	6 721	6 118
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	76,0	57,0	76,0	57,0	76,0	64,0
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	20,8	16,2	20,8	16,2	20,8	18,4
Total uthyrbar yta, tkvm	96,8	73,2	96,8	73,2	96,8	82,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,0	97,0	96,0	-	95,0
Överskottsgrad, %	69,6	68,3	68,9	64,2	68,5	66,1
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	155,0	127,2	279,5	238,4	512,5	471,4
Förvärv, Mkr	153,6	13,5	355,1	19,5	490,6	154,9
Investeringar i joint ventures, Mkr	-	0,0	-	1,5	0,3	1,8
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	12,3	14,3	12,3	14,3	12,3	14,4
Soliditet, %	31,0	30,0	31,0	30,0	31,0	32,0
Belåningsgrad, %	61,0	60,5	61,0	60,5	61,0	58,9
Genomsnittlig räntenivå, %	2,5	2,7	2,5	2,7	2,5	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0	1,9
Räntebindningstid, antal månader	38	15	38	15	38	14
Kapitalbindningstid, antal månader	27	33	27	33	27	28
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 504 800	1 804 800	1 504 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 487 724	1 804 800	1 410 919	1 504 800	1 469 398
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	7,5	18,0	14,8	33,1	29,8
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	10,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	15 624 101	17 082 160	15 624 101	17 082 160	16 046 636
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	12 807 200	16 909 573	12 507 200	16 478 104	14 259 312
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,02	-0,48	-0,18	-0,80	-0,23	-0,76
Resultat per stamaktie ² , kr	2,10	1,14	2,65	4,28	10,01	12,13
Justerat resultat per stamaktie, kr	2,09	1,14	2,64	4,32	9,99	12,16
Eget kapital, Mkr	1 606,7	1 153,6	1 606,7	1 153,6	1 606,7	1 410,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 087,5	721,0	1 087,5	721,0	1 087,5	891,3
Eget kapital per stamaktie, kr	63,67	46,15	63,67	46,15	63,67	55,55
EPRA NAV, Mkr	1 847,0	1 358,5	1 847,0	1 358,5	1 847,0	1 663,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 327,8	925,8	1 327,8	925,8	1 327,8	1 144,6
EPRA NAV per stamaktie, kr	77,73	59,26	77,73	59,26	77,73	71,31
Tillväxt EPRA NAV per stamaktie (12 månader), %	31,2	36,2	31,2	36,2	31,2	35,7

1) Se avsnittet Definitioner

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2020 APR-JUN	2019 APR-JUN	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	JUL 2019- JUN 2020	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	4,0	4,4	8,4	6,8	17,6	16,0
Administrationskostnader	-13,5	-16,0	-28,0	-27,8	-53,9	-53,7
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,1	-1,1
Rörelseresultat	-9,9	-11,9	-20,2	-21,6	-37,4	-38,8
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter	0,0	0,0	6,0	0,0	6,0	0,0
Räntekostnader	-8,8	-0,1	-8,8	-0,3	-8,9	-0,4
Summa resultat från finansiella poster	-8,7	-0,1	-2,9	-0,3	-3,0	-0,4
Resultat före skatt	-18,6	-12,0	-23,0	-21,9	-40,4	-39,2
Uppskjuten skatt	1,7	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0
Periodens/årets resultat¹	-16,9	-12,0	-22,6	-21,8	-39,9	-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	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalat kapital			
Nyemission	-	177,5	-
Summa tecknat ej inbetalat kapital		177,5	
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	1,2	1,8	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,2	1,8	1,4
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	1,4	1,7	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	1,4	1,7	1,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40,1	30,1	30,1
Uppskjuten skattefordran	0,4	0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	40,5	30,1	30,1
Summa anläggningstillgångar	43,1	33,5	32,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1,3	0,7	2,3
Fordringar koncernföretag	1 283,2	679,1	948,7
Skattefordringar	-	2,3	-
Övriga fordringar	1,4	20,9	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,6	4,3	0,6
Likvida medel	137,8	4,4	149,4
Summa omsättningstillgångar	1 424,2	711,7	1 101,0
Summa tillgångar	1 467,3	922,7	1 133,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	118,0	107,1	111,6
Summa bundet eget kapital	118,0	107,1	111,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond	917,9	635,4	754,7
Balanserad vinst	-13,7	63,0	61,5
Årets/periodens resultat	-22,6	-21,8	-39,2
Summa fritt eget kapital	881,6	676,7	777,0
Summa eget kapital	999,7	783,7	888,6
Långfristiga skulder			
Derivat	2,2	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	2,2	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1,4	3,9	0,9
Skulder till koncernföretag	409,8	75,1	208,6
Skatteskulder	0,1	-	-
Övriga skulder	38,7	31,7	20,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,5	28,3	15,6
Summa kortfristiga skulder	465,5	139,0	245,3
Summa skulder	467,7	139,0	245,3
Summa eget kapital och skulder	1 467,3	922,7	1 133,9

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 128 personer (123) anställda i K2A. 25 medarbetare (20), 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 103 medarbetare (103) avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

K2A köpte under perioden projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 3,0 Mkr (3,0). JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. K2A köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 3,6 Mkr (4,0). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. 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.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 92,0 Mkr (70,1). 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 96 800 kvm den 30 juni 2020 jämfört med 73 200 kvm den 30 juni 2019.

Utveckling intäkter för perioden januari till juni 2020

Mkr	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	Förändring, %
Studentbostäder	38,1	32,8	16,3
Hyresbostäder	41,0	27,4	49,7
Samhällsfastigheter	12,9	10,0	29,8
Totala intäkter	92,0	70,1	31,3

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 28,6 Mkr (25,1), vilket motsvarade en ökning om 14 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2019.

Fastighetskostnader för perioden januari till juni 2020

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-10,4	-8,7	-2,0	-21,1
Underhåll	-0,7	-0,7	-0,4	-1,7
Fastighetsskatt	-0,3	-0,1	-0,0	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-11,4	-9,5	-2,4	-23,2
Fastighetsadministration				-5,3
Totala fastighetskostnader				-28,6

Fastighetskostnader för perioden januari till juni 2019

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

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 28,7 Mkr (95,4), vilket motsvarar 0,7 procent (3,1) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN
Förvaltningsobjekt	24,7	52,1
Projektvinst vid färdigställande	-	0,3
Pågående projekt	4,0	43,0
Totalt	28,7	95,4
Totalt i procent av ingående balans, %	0,7	3,1

Värdeförändring fastigheter, kvartalet

Mkr	2020 APR-JUN	2019 APR-JUN
Förvaltningsobjekt	11,9	23,0
Projektvinst vid färdigställande	-	-
Pågående projekt	1,3	6,1
Totalt	13,2	29,1
Totalt i procent av ingående balans, %	0,3	0,9

Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,3 Mkr (0,7) 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-JUN	2019 JAN-JUN
Resultat före skatt	48,5	99,9
Skattesats, %	21,4%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	10,4	21,4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,9
Effekt av ändrade skattesatser	-0,7	-1,5
Ej skattepliktiga intäkter	-1,4	-1,0
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	1,6
Ej avdragsgillt räntenetto	6,0	3,2
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,0	-2,1
Uppskjuten skatteintäkt under året aktiverat underskottsavdrag	-31,3	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	6,6	14,5
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-3,0	-3,8
Summa	-14,4	31,5

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	14,4	31,5
Procent av resultat före skatt, %	-29,8%	32,0%

Redovisad i balansräkningen	2020 30 JUN	2019 30 JUN
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	267,9	204,4
Underskottsavdrag	-31,3	-
Obeskattade reserver	0,2	0,1
Derivat	-0,5	0,0
Övriga poster	1,8	0,4
Summa	238,1	204,9

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 189,4 Mkr i jämförelse med 163,3 Mkr vid årets början.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 661,0 Mkr (362,8) i jämförelse med utgången av år 2019. Ökningen är hänförlig till förvärv om 355,3 Mkr (19,5), investeringar om 277,0 Mkr (215,8) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 28,7 Mkr (95,4). Under första halvåret 2020 har 217,8 Mkr överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 30 juni 2020 uppgick till 4 684,1 Mkr (3 467,6), varav 3 784,5 Mkr (2 800,3) avser förvaltningsobjekt och 899,5 Mkr (667,3) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsobjekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 32,3 Mkr (32,3).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden januari till-juni 2020

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	3 184,1	839,0	4 023,1
Förvärv av fastigheter	53,1	0,8	53,9
Tillgångsförvärv via dotterbolag	301,4	-	301,4
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	3,6	273,5	277,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	24,7	-	24,7
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	4,0	4,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	217,8	-217,8	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2020	3 784,5	899,5	4 684,1

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-jun 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	-	13,5	13,5
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	6,0	6,0
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	10,7	205,1	215,8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	52,1	-	52,1
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	0,3	0,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	43,0	43,0
IFRS 16 Tomträtter (övergång 2019-01-01)	19,8	12,5	32,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	526,2	-526,2	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2019	2 800,3	667,3	3 467,6

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2020 30 JUN	2019 30 JUN	2019 31 DEC
Byggnad	2 118,4	1 703,3	1 829,2
Mark	288,7	183,9	214,0
Pågående projekt	642,9	239,9	510,7
Inventarier i förvaltningsfastighet	11,8	6,8	7,8
Summa	3 061,8	2 133,9	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 30 JUN	2019 30 JUN	2019 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,2	6,6	6,5
Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %	7,5	7,8	7,7
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,1	4,3	4,2
Värderingsyield ¹ samhällsfastigheter, %	5,6	5,9	5,7
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,2	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 avspegla ägarföretagets andel av bolagets resultat.

Resultat från joint ventures

Resultatet från joint ventures uppgick under perioden till 0,7 Mkr (4,5).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 128,5 (31,2) 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 212,9 Mkr (51,6) 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. Ränteswappar 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 på raden Värdeförändringar derivat. K2A har ingått derivatavtal i form av räntetak samt ränteswapavtal med ett sammanlagt nominellt värde om 1 075,0 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 30 JUN	2019 30 JUN	2019 31 DEC
Eget kapital	1 606,7	1 153,6	1 410,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-432,6	-518,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 087,5	721,0	891,3
Totalt antal stamaktier, st	17 082 160	15 624 101	16 046 636
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	63,67	46,15	55,55
Eget kapital	1 606,7	1 153,6	1 410,2
Derivat	2,2	-	-
Uppskjuten skatt	238,1	204,9	252,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 847,0	1 358,5	1 663,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	-0,1	-0,0
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-432,6	-518,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	1 327,8	925,8	1 144,3
Totalt antal stamaktier, st	17 082 160	15 624 101	16 046 636
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	77,73	59,26	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 balansdagen. 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	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	209	13	79		301
Vakans	-4	-0	-1		-5
Hyresintäkter	205	13	78		296
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-55	-3	-20		-78
Driftsöverskott	150	10	58		218
Central administration fastighetsförvaltning				-13	-13
Räntenetto				-103	-103
Förvaltningsresultat					103
Tillkommande investeringar	43	248	811		1 102

1) Dessa förvaltningsobjekt var ej tillträdde per balansdagen

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	+/- 8
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 35

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	-/+ 16

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	-468	-234	0	234	468
Belåningsgrad ² , %	67	64	61	58	56

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	1 834	3 353
Aktuell hyra, kr/kvm	1 209	2 447
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,2	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,7	1,1
Aktuell vakans, %	4,1	1,5
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 416	2 574
Diskonteringsränta, %	7,5	6,2
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,6	4,1

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
KÄNSLIGHETSANALYS 2 - VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 11 Mkr +/- 118 Mkr
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 11 Mkr -/+ 118 Mkr
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 2 Mkr -/+ 26 Mkr
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 38 Mkr -/+ 384 Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 35 Mkr -/+ 598 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.

EFFEKTER AV COVID-19

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2020, fram till och med dagen för avgivandet av denna delårsrapport, som kan kopplas till utbrottet av covid-19 eller dess negativa konsekvenser för samhälle och ekonomi. K2A övervakar löpande utvecklingen i detta sammanhang för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

Sjukfrånvaro

K2A har följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och uppmanat anställda att arbeta hemifrån i den mån det varit möjligt. Sjukfrånvaron bland anställda vid huvudkontoret har inte ökat under perioden jämfört med föregående period förra året. K2A har dock observerat hög sjukfrånvaro i dotterbolaget Grännäs Trähus, som under perioden januari till och med juni 2020 ökade till 13,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år då sjukfrånvaron uppgick till 7,5 procent. Ett av K2A:s pågående projekt har försenats med ett par veckor till följd av sjukfrånvaro i K2A:s dotterbolag Grännäs Trähus men K2A bedömer att förseningen inte har haft någon väsentlig negativ påverkan för K2A.

Hyra och vakanser

K2A har inte observerat några negativa effekter på hyresnivåer och hyreshöjningar har genomförts enligt plan. Antalet hyresgäster med betalningssvårigheter har inte ökat. K2A har endast två kommersiella hyresgäster som bett om uppskov med hyresbetalningar med anledning av covid-19 och K2A har under det andra kvartalet 2020 beviljat hyresrabatter om totalt 0,2 Mkr (-). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2019 till 97 procent, per 31 mars 2020 till 97 procent och per 30 juni 2020 till 97 procent. Det innebär att den ekonomiska vakansgraden varit konstant runt 3 procent. K2A har under perioden färdigställt och hyrt ut hyresbostäder i Vega Park i Haninge kommun. Efterfrågan har varit hög och samtliga bostäder har hyrts ut.

Transaktioner och fastighetsvärdering

K2A bedömer att de köp och försäljningar av bostäder och samhällsfastigheter som genomförts på den svenska transaktionsmarknaden under perioden inte indikerar några värdesänkningar till följd av ändrade marknadsförutsättningar kopplat till covid-19.

Projektutveckling

K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A har byggstartat cirka 260 bostäder under första halvåret 2020 och har för avsikt att byggstarta ytterligare projekt under 2020 i enlighet med uppsatta mål. Samtliga pågående projekt löper på enligt plan och K2A bedömer att tidplanerna i all väsentlighet håller.

Finansiering

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarken när det gäller bankfinansiering, vilket är K2A:s primära finansieringskälla. Samtliga lån som förfallit under 2020 har förlängts till oförändrade eller attraktivare finansieringsvillkor. Samtliga förvärv som K2A genomfört har finansierats med banklån till nivåer och villkor som gällde innan utbrottet av covid-19. K2A har en stabil finansiell ställning och likvida medel uppgick per 30 juni 2020 till 213 Mkr. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 778 Mkr per 30 juni 2020.

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 30 juni 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 2020-06-30

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster ¹
Johan Knaust med bolag	568 368	3 480 403	1 361 232	94 025	5 504 028	29,1	28,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 512 331	-	-	2 512 331	13,3	6,6
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	-	1 004 717	-	61 720	1 066 437	5,6	2,8
Swedbank Försäkring	-	612 289	-	70 248	682 537	3,6	1,8
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,5	4,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	208 609	-	181 272	389 881	2,1	1,0
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	387 995	-	-	387 995	2,1	1,0
LK Finans	-	312 945	-	-	312 945	1,7	0,8
Handelsbanken Liv	-	238 390	-	6 840	245 230	1,3	0,6
Enter Fonder	-	227 000	-	-	227 000	1,2	0,6
Nordea Livförsäkring	-	177 915	-	6 890	184 805	1,0	0,5
RBC Investor Services Bank	-	-	-	122 000	122 000	0,6	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,5	0,3
BFCM (Banque Federative Credit Mutuel)	-	93 271	-	-	93 271	0,5	0,2
Clearstream banking S.A	-	75 000	-	6 000	81 000	0,4	0,2
Handelsbanken Sverige Index	-	77 601	-	-	77 601	0,4	0,2
PPB Holding	-	-	-	66 000	66 000	0,3	0,2
Övriga	-	509 732	-	1 136 751	1 646 483	8,7	4,3
Summa	2 120 928	13 600 000	1 361 232	1 804 800	18 886 960	100,0	100,0

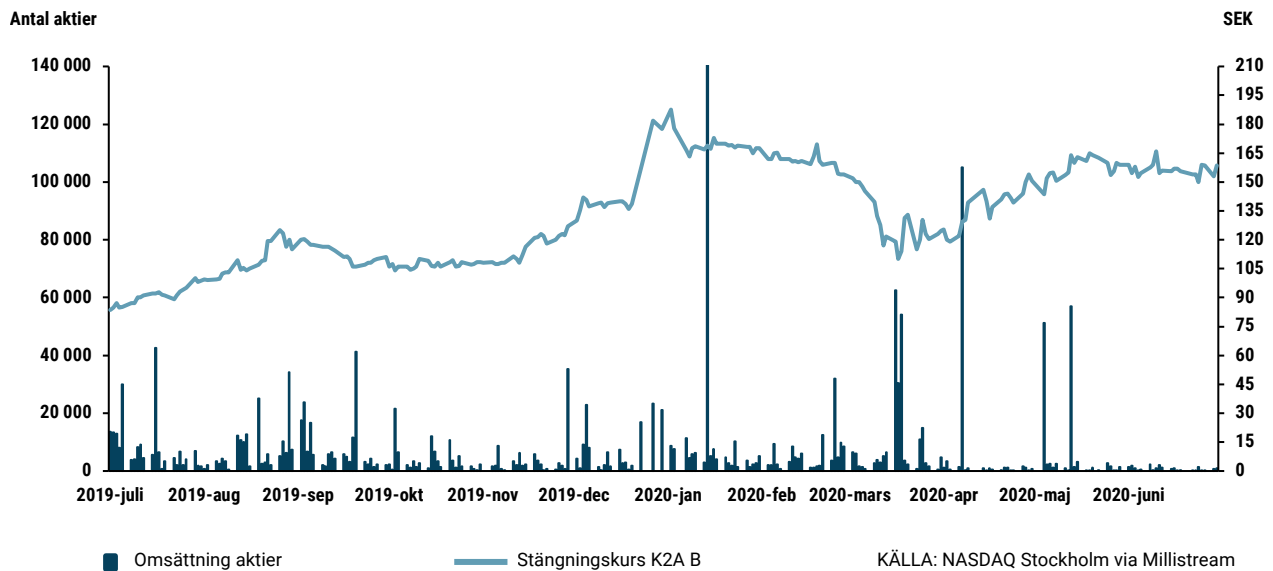
Källa: Euroclear Sweden

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 30 juni 2020 var 158,5 kronor (87,0) och för K2A PREF 317,0 kronor (330,0).

K2A B

KURSUTVECKLING 1 JULI 2019 – 30 JUNI 2020

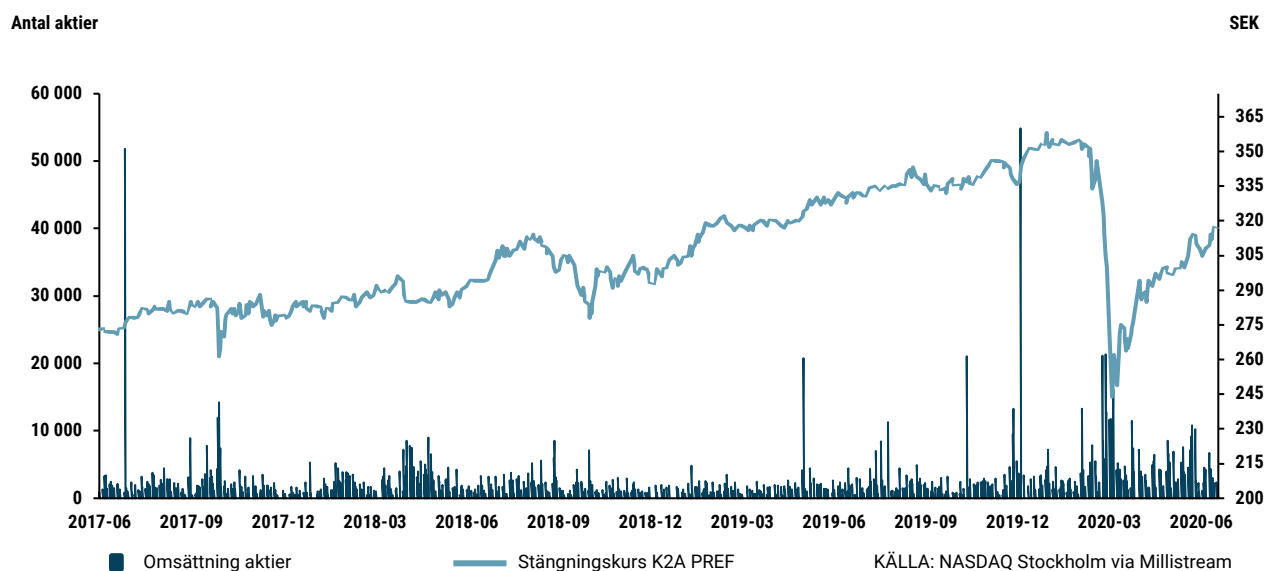


HANDELN MED K2A B

	1 JAN-30 JUN 2020	1 JAN-30 JUN 2019
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	7 307	-
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,1	-

K2A PREF

KURSUTVECKLING 30 JUNI 2017 – 30 JUNI 2020



HANDELN MED K2A PREF

	1 JAN-30 JUN 2020	1 JAN-30 JUN 2019
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	4 268	1 426
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	1,3	0,5

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 15 juli 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.

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration 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

Delårsrapport Q3 januari-september 2020

21 oktober 2020

PREFERENSAKTIEUTDELNING 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
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2021

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, joan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, vice VD, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se
Ulrika Grewe-Ståhl, CFO, 070-666 08 64, ulrika.grewestahl@k2a.se
Patrik Linzenbold, IR-chef, 070-825 26 30, patrik.linzenbold@k2a.se

Denna information är sådan insiderinformation som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och information som K2A är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande klockan 14:00 CEST den 15 juli 2020.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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