

Q3

Delårsrapport januari - september 2023
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2023

JUL-SEP 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 105,8 Mkr (96,3)
- Driftsöverskottet uppgick till 77,5 Mkr (67,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,7 Mkr (16,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -166,4 Mkr (-30,4)
- Resultat efter skatt uppgick till -150,6 Mkr (10,1) och resultat per stamaktie uppgick till -1,99 kr (-0,08)

JAN-SEP 2023

- Hyresintäkterna ökade till 327,5 Mkr (269,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 227,7 Mkr (178,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,3 Mkr (140,8)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -481,9 Mkr (305,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -371,2 Mkr (433,4) och resultat per stamaktie uppgick till -5,00 kr (4,48)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 5 126 (4 885)

Antal bostäder i fastighets- och
projektportfölj

9 167 st

Fastighetsvärde

9 011 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV)
hänförligt till stamaktieägare

1 804 Mkr

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
NYCKELTAL, MKR						
Hyresintäkter	105,8	96,3	327,5	269,7	432,5	374,7
Driftsöverskott	77,5	67,3	227,7	178,4	292,3	243,0
Förvaltningsresultat	7,7	16,7	19,3	140,8	6,2	127,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-166,4	-30,4	-481,9	305,2	-785,5	1,5
Resultat efter skatt	-150,6	10,1	-371,2	433,4	-645,4	159,1
Antal bostäder i förvaltning	5 126	4 885	5 126	4 885	5 126	5 012
Antal bostäder i produktion	368	1 448	368	1 448	368	1 348
Antal bostäder i projekt	3 673	3 539	3 673	3 539	3 673	3 517
Totalt antal bostäder	9 167	9 872	9 167	9 872	9 167	9 877
Belåningsgrad netto, %	64,4	61,6	64,4	61,6	64,4	63,8
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,6	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	2 772,5	3 709,1	2 772,5	3 709,1	2 772,5	3 383,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 414,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	21,01	31,91	21,01	31,91	21,01	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-34,2	0,7

Antal tillförda bostäder i förvaltning,
netto (senaste 12 mån)

241 st

Hyresvärde fastigheter
under förvaltning

449 Mkr

Förändring driftsöverskott 12 mån
sedan föregående år

28 %

HÄNDELSER 2023

K2A lanserade ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk samt ett uppdaterat ramverk för gröna aktier. De nya ramverken innebär högre hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare.

Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson (KD) besökte K2A:s studentbostäder i Barkarbystaden i Järfälla. Ministern träffade studenter som tack vare bygget av nya studentbostäder kunnat flytta till Stockholmsregionen för att studera och fick även se konkreta exempel på K2A:s prisbelönta hållbarhetsarbete.

K2A ingick avtal med Akademiska Hus som innebär att K2A tar över uthyrning och förvaltning av 199 studentbostäder i Luleå.

K2A återbetalade obligationslån om 400 Mkr, finansierat med egna likvida medel.

De första hyresgästerna flyttade in i K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorn i Linköping. Huset består av 90 studentbostäder och 22 trygghetsboenden.

- Markanvisning erhöles för 40 hyresbostäder på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen i Stockholm.
- Markanvisning erhöles för 80 studentbostäder på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen i Stockholm.

Q1

26/1

17/2

15/3

Q2

24/5

28/6

Q3

28/8

30/8

1/9

Q4

17/10

K2A lanserade Den gröna fastighetspodden, en egen podd med fokus på vad som är aktuellt i bolaget och på fastighetsmarknaden generellt.

- K2A ingick avtal om att avyttra sex fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 095 Mkr. Fyra fastigheter frånträds den 31 maj 2023 och två fastigheter den 1 december 2023. Sammantaget förstärks K2A:s likviditet med 400 Mkr.
- K2A ingick avtal om att avyttra fyra fastigheter i Växjö med ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Fastigheterna frånträds den 30 juni 2023. Sammantaget förstärks K2A:s likviditet med 235 Mkr.
- Region Gotland tog beslut om att ta fram en ny detaljplan, som innebär att K2A får möjlighet att bygga fler permanenta studentbostäder i Visby.

K2A anordnade Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt under politikerveckan i Visby.

Vid terminsstart var 99,8 procent av K2A:s studentbostäder uthyrda.

GRESB, världens största hållbarhetsrankning för fastighetsbolag, gav K2A fem av fem möjliga stjärnor. K2A placerade sig på andra plats bland världens samtliga börsnoterade bostadsbolag.



Vd-ord

I vår bokslutskommuniké för 2022 skrev jag att 2023 blir ett konsolideringsår för K2A. Då hade vi redan ett år bakom oss där vi gjort stora insatser för att anpassa oss till de förändrade förutsättningarna: vi hade ökat tillgången till kapital, pausat nya byggstartar, dragit ned på fasta kostnader och räntesäkrat våra skulder.

Planen som då kommunicerades innebar fokus på färdigställandet av pågående projekt i produktion, effektiviseringar inom förvaltning för att stärka överskottsgraden samt säkerställa ytterligare likviditet genom att avyttra tillgångar för att stärka balansräkning och finansiella nyckeltal.

Samtliga projekt i produktion snart färdigställda

Under tredje kvartalet har två större projekt färdigställts i Växjö och i Linköping. Det senare är sannolikt det största plusenergihuset i trä som byggts i Sverige. Adderar vi de lägenheter som färdigställts efter tredje kvartalets slut innebär det totalt 498 nya lägenheter sedan halvårsskiftet och totalt 935 nya lägenheter under 2023.

Effektiv förvaltning: ökad volym i samma kostym

Vi har under året ökat antalet fastigheter som förvaltas av vår egen förvaltningsorganisation, men trots en ökad förvaltningsvolym är storleken på förvaltningsorganisationen i princip densamma som för ett år sedan. Det har gett synergieffekter samtidigt som vi fortsatt arbetet med en smartare förvaltning genom centralisering och digitalisering. Överskottsgraden för perioden januari-september har ökat till 69,5 procent, att jämföra med 66,2 procent under motsvarande period 2022.

Under 2023 har vårt förvaltningsresultat varit lägre jämfört med 2022. En viktig detalj i detta sammanhang är att förvaltningsresultatet inkluderar det totala resultatet från joint ventures, inklusive värdeförändring av förvaltningsfastigheter. K2A:s förvaltningsresultat för perioden januari till september 2023 uppgick till 19,3 miljoner kronor, men omfattar då en minuspost på 31,3 miljoner kronor till följd av värdeförändringar i JV. Det kan verka icke intuitivt att förvaltningsresultatet inkluderar värdeförändringar, men så är de redovisningsregler vi har att förhålla oss till. Justerat för värdeförändringar är förvaltningsresultatet 50,6 miljoner, en ökning från 34,5 miljoner samma period 2022.

Ytterligare försäljningar att vänta under 2023

I spåren av höjda räntor har aktiekursen för de flesta bostadsbolag fallit kraftigt och K2A är på inget sätt ett undantag. Som många bedömare konstaterat så blir alltid svängningarna stora under dramatiska perioder.

Ett tydligt tecken på att det fortfarande finns tilltro till svensk bostadsmarknad är de stora skillnaderna mellan aktie- och bostadsmarknadens värdering av fastighetsbolag och transaktions- och bostadsmarknadens värdering av bostadsfastigheter.

Min bild är att transaktionsmarknaden gör stor skillnad på olika fastigheter, baserad på läge, kvalitet och hållbarhetsfaktorer. De betydande försäljningar som K2A genomförde under våren 2023 gjordes i nivå med bokfört värde. Jag är övertygad om att det inte hade varit möjligt om det inte varit just den typ av tillgångar som utmärker K2A: attraktiva lägen, höga miljökrav och hög standard.

Vår ambition är att genomföra ytterligare försäljningar under slutet av 2023 och vi upplever ett fortsatt starkt intresse för våra tillgångar.

Planen gäller fortsatt framåt

Jag känner mig trygg med att vår plan är rätt för oss även framåt, även om utmaningarna för branschen kvarstår.

Obligationsmarknaden är inte stängd, men vi ser inte att den prisbild på vilken vi kan refinansiera våra obligationer är acceptabel för oss. Vi bedömer inte heller att detta kommer att förändras under det närmaste året. Genom att återbetala obligationerna istället för att söka refinansiering stärker vi såväl våra nyckeltal som resultat- och balansräkning framåt.

Den första återbetalningen gjordes i augusti då vi återbetalade gröna obligationslån om 400 miljoner kronor. Nästa förfall sker i juni och gäller samma belopp. Jag ser framför mig att K2A inom en nära framtid kommer att vara ett företag med betydligt lägre belåningsgrad än idag och vi förbereder oss för att återbetala samtliga utestående obligationer, om marknadsförutsättningarna inte förändras.

Belåningsgraden ger dock inte hela bilden och det centrala för K2A är att på kort sikt fokusera på räntetäckningsgrad, säkerställa tillgång till likviditet samt på längre sikt fokusera på att stärka det löpande kassaflödet. Räntetäckningsgraden har minskat från 1,8 gånger vid utgången av 2022 till 1,6 gånger vid utgången av tredje kvartalet 2023. Att räntetäckningsgraden skulle påverkas negativt var förväntat men K2A:s högre överskottsgrad i kombination med ränteswapavtal har varit ett robust skydd mot de snabbt stigande räntenivåerna. Totalt innehar K2A ränteswapavtal med ett nominellt värde om 3 575 Mkr. Givet att vi exkluderar byggnadskreditiv uppgick andelen räntesäkrade lån per 30 september 2023 till 98 procent. På sätt och vis har K2A redan fällt ut sin fallskärm, vilket innebär att räntetäckningsgraden inte har sjunkit som en sten utan minskat i en lägre takt för att plana ut. K2A bedömer fortfarande att räntetäckningsgraden under 2023 samt 2024 inte kommer att understiga bolagets riskbegränsning om 1,5 gånger.

Rustade för framtiden

Vårt fokus på hållbarhet har under det här utmanande året visat sig vara avgörande för attraktiviteten på våra tillgångar och det kommer vara en självklar del av K2A även i framtiden.

När GRESB, världens största hållbarhetsrankning för fastighetsbolag, presenterade sin jämförelse hamnade K2A på en andraplats bland börsnoterade bostadsbolag globalt. Vi har under tredje kvartalet förnyat vår Nasdaq Green Equity Designation-stämpel och där fått den samlade bedömningen Excellent – det högsta betyget.

Vi håller oss till vår plan och vi tänker fortsätta att göra det framåt. Det är en utmanande period, men jag är säker på att den strategi vi slagit fast med fokus på att stärka balansräkningen är rätt väg för K2A utifrån den omvärld vi nu ser.

Joban Knaust, vd



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter 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.

Hållbarhetsmål

- K2A skall vara klimatpositivt 2027.
- K2A skall vara det mest hållbara fastighetsbolaget.
- Alla K2A:s förvaltningsfastigheter skall vara certifierade samt klimatriskinventerade.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel i sitt boende än genomsnittet i Sverige.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.
- Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

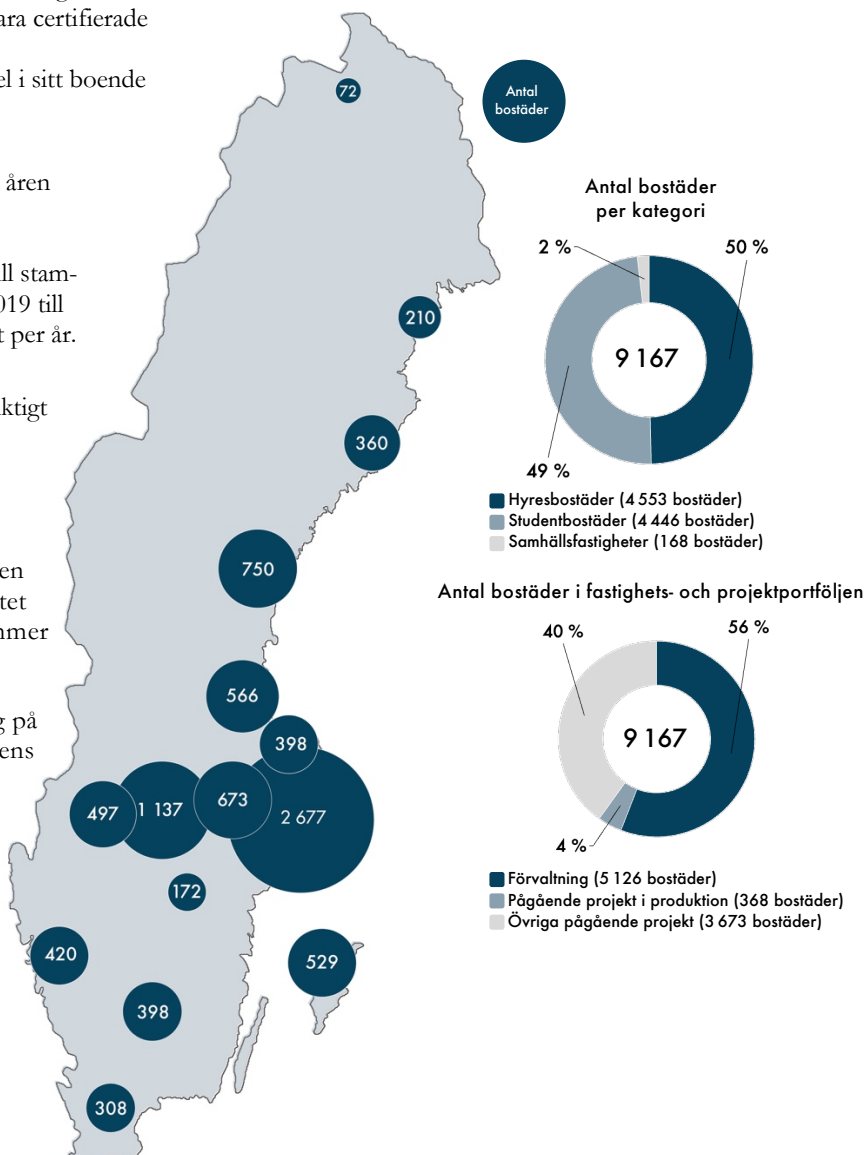
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresrätter lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Utveckla bostäder i egen regi.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 9 167 bostäder, varav 5 126 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 011 Mkr.



HÅLLBARHET

Värdekedja med låg klimatpåverkan

Med fokus på en hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäder i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. K2A bygger för att långsiktigt äga och förvalta sina fastigheter. Det gör det ekonomiskt rationellt att prioritera utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjliga att återvinna eller återanvända. Byggnaderna är Svanenmärkta, vilket ger hyresgästerna ett högkvalitativt boende, med miljö- och hälsoriktiga, medvetna materialval. I enlighet med K2A:s hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna med optimerad klimat- och energiprestanda, förutsättningar för hållbara livsstilar samt en bibehållen eller ökad biologisk mångfald. Bolaget arbetar proaktivt och klimatanpassar ny- och ombyggnationer för framtida klimatscenarier och säkerställer att det befintliga fastighetsbeståndet är rustat för framtida klimatutmaningar. I de bostadsprojekt som utvecklas i egen regi monteras solceller på taken med målet att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har K2A en bilpool med elbilar enligt det egna konceptet BoBil, vilket är exklusivt för bolagets hyresgäster. Inslag som digitala anslagstavlor i husentréer med realtidsuppdaterade buss- och tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande. För att underlätta vardagspusslet för hyresgästerna och minska behovet av enskilda bilresor för att handla har kylboxar, dit matkassar kan levereras, installerats i ett antal hus.

Färdplan klimatpositivt K2A 2027

K2A:s styrelse godkände under början av tredje kvartalet *Färdplan för klimatpositivt K2A 2027*. Klimatmål har delats upp mellan olika enheter på bolaget och nu fortsätter arbetet med bland annat analys av data, fortsatt intern förankring och optimering av verksamhetens prestanda. Bolagets hållbarhetspolicy har uppdaterats med hänsyn till färdplanen, en ny rutin med en koldioxidbudget för varje nyproduktionsprojekt har införts och ett samarbete har inletts med Myrspoven för att ytterligare optimera bolagets energianvändning med hjälp av AI.

Näst bäst på världens börser enligt GRESB

K2A erhöll toppratingen fem av fem stjärnor i GRESB, världens största hållbarhetsrankning för fastighetsbolag. Rankningen uppdateras årligen och K2A placerade sig, med 90 av 100 poäng, på andra plats bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i jämförelsen.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) är ett benchmarkingverktyg som ur ett investerarperspektiv mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighetsbolag. Det används av mer än 170 institutionella och finansiella investerare och omfattar cirka 1 800 fastighetsbolag och fonder från över 70 länder. Utvärderingen går igenom ett stort antal hållbarhetsaspekter kopplade till bland annat miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning.

100 procent klimatriskinventerat bestånd

Under hösten har en kompletterande klimatriskinventering utförts avseende K2A:s bestånds utsatthet för framtidens klimat. Inventeringen utfördes av Sweco och är förenlig med steg 1 i EU-Taxomin. Inventeringen hjälper oss att prioritera objekt för vidare arbete med klimatanpassning. Höstens arbete innebär att 100 procent av K2A:s bestånd nu är klimatriskinventerat.

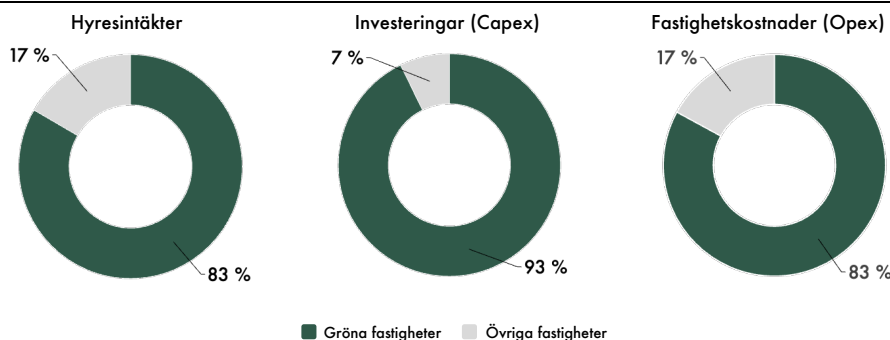
Förnyelse av Nasdaq Green Equity Designation

K2A har under 2023 förnyat sin Nasdaq Green Equity Designation-stämpel. 70 procent av bolagets omsättning, respektive 80 procent av bolagets investeringar, klassas som gröna. Den samlade bedömningen ger K2A:s miljöstyrning betyget Excellent – det högsta betyget.

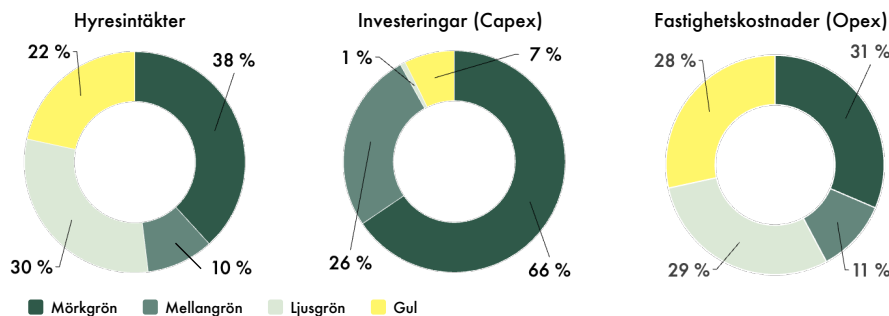
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, JAN-SEP 2023

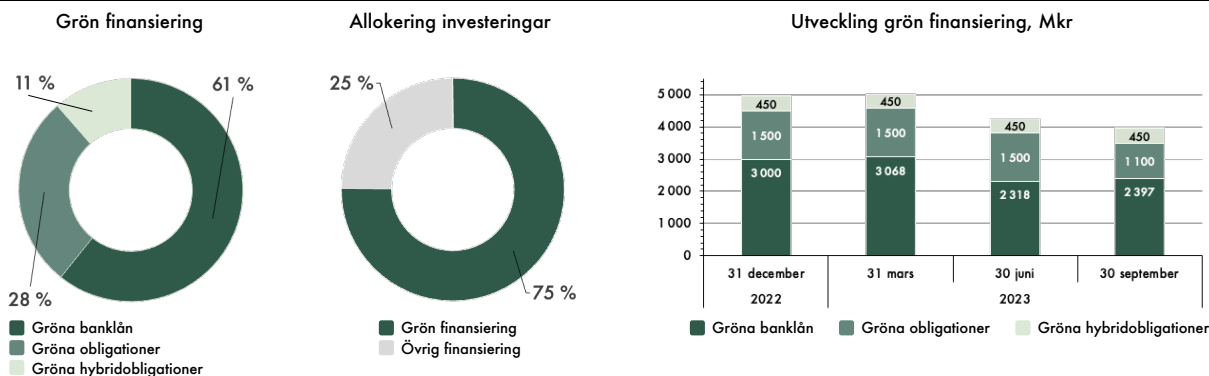
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



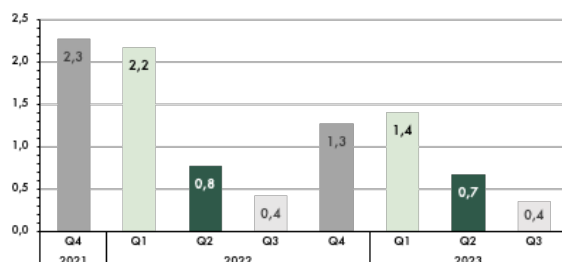
Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



ENERGIEFFEKTIVITET

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹)

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm ²
2021	Q4	338,3	2,3	33,3
2022	Q1	465,4	2,2	39,0
	Q2	178,9	0,8	15,6
	Q3	104,2	0,4	10,5
	Q4	320,7	1,3	30,9
2023	Q1	348,4	1,4	31,5
	Q2	187,7	0,7	14,4
	Q3	84,6	0,4	11,3

- 1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värmepannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis tjänsteresor. I scope 3 ingår ej hyresgäster och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.
- 2) Från Q1 2023 redovisas energistatistik med normalårskorrigerad fjärrvärme. Historisk energistatistik har uppdaterats enligt samma princip.

GRÖNA BYGGNADER

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	20	45	65	36	101
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	-	2	2	-	2
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	15	34	49	-	49
- Brons	33	7	40	-	40
Passivhus/annan	3	-	3	-	3
Summa	71	88	159	36	195

Exempel på gröna byggnader - Växjö Diskusen

På Diskusen i Arenastaden i Växjö har K2A färdigställt 185 hyresbostäder som flyttades in i september 2023.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och ska miljömärkas enligt Svanen.



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

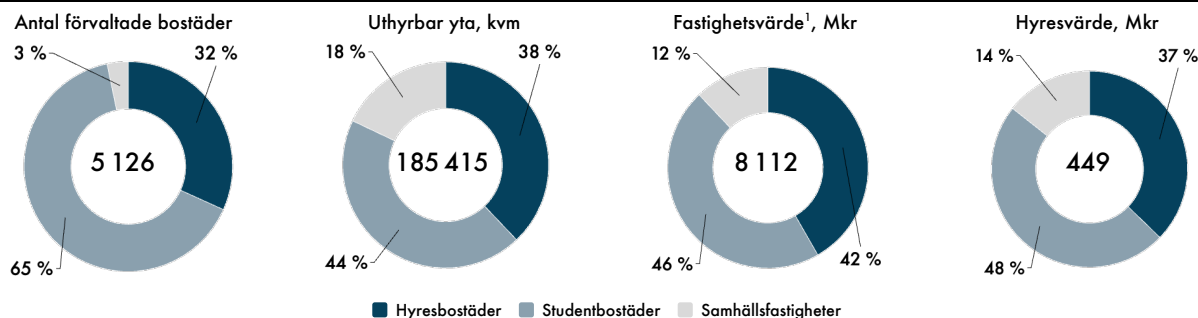
Förvaltningsobjekten består av totalt 5 126 bostäder och en uthyrbar yta om 185 415 kvm, varav 160 253 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

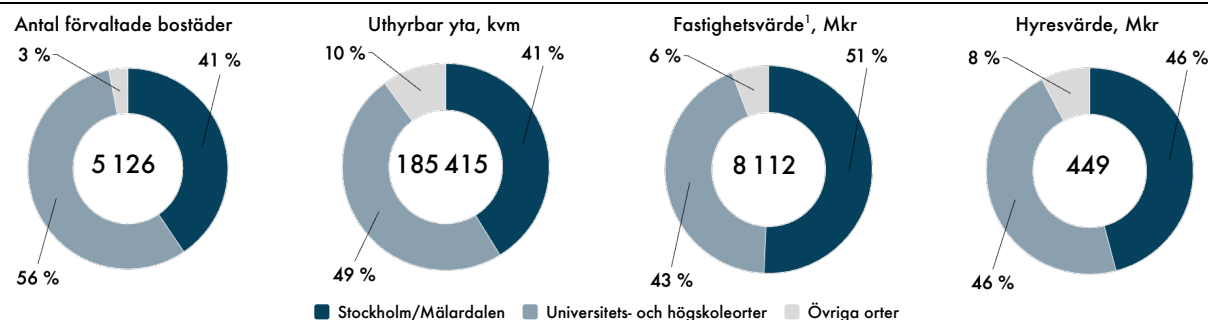
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 626	67 801	2 518	3 383	48 108	167	2 377	35	498	130	1 846
Studentbostäder	3 332	76 590	5 210	3 752	45 864	217	2 655	50	612	162	1 975
Samhällsfastigheter	168	15 862	17 434	977	29 352	65	1 939	10	290	55	1 649
Summa/genomsnitt	5 126	160 253	25 162	8 112	43 750	449	2 421	95	511	346	1 868

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	2 078	70 458	5 963	4 114	53 840	206	2 696	38	496	165	2 158
Universitets- och högskoleorter	2 890	79 356	11 049	3 526	39 001	209	2 307	50	558	154	1 699
Övriga orter	158	10 439	8 150	472	25 364	34	1 847	6	342	28	1 496
Summa/genomsnitt	5 126	160 253	25 162	8 112	43 750	449	2 421	95	511	346	1 868

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 9 011 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 141,8 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos. 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.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Per 2023-01-01						
Hyresbostäder		H		75 393	1 629	172,2
Studentbostäder		St		77 873	3 216	206,4
Samhällsfastigheter		Sa		31 501	162	61,4
Framtida projektfastigheter		Fp		2 416	5	5,1
Summa				187 184	5 012	445,0
Adderade 2023						
Bredsand förskola	Enköping	Sa	2023	1 350	-	1,5
LSS Oxelösund 2	Oxelösund	Sa	2023	445	6	1,7
Sirenen	Lund	H	2023	3 497	98	7,9
Skrinet	Luleå	H	2023	4 600	95	8,7
Galaxen	Västerås	H	2023	6 747	155	14,6
Äppellunden	Umeå	H	2023	3 852	83	7,4
Diskus	Växjö	H	2023	6 863	185	18,7
Generatören	Linköping	St, Sa	2023	3 177	112	9,4
Summa				30 531	734	69,9
Avyttrade 2023						
Havsmannen	Västerås	H	2019	5 076	114	14,2
Hinderbanan etapp 2	Gävle	H	2021	4 440	107	8,9
Brynäs 19:20	Gävle	H	2021	4 847	138	11,0
Ekologen	Växjö	H	2018	5 332	75	9,1
Soluppgången	Växjö	H	2022	4 816	60	9,0
Skärvet 11	Växjö	H	2022	3 664	56	6,4
Biologen	Växjö	H	2022	4 124	70	7,4
Summa				32 299	620	66,1
Totalt				185 415	5 126	448,9

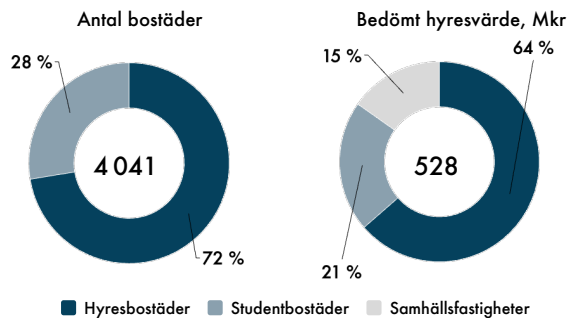
1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Fp=Framtida projektfastigheter



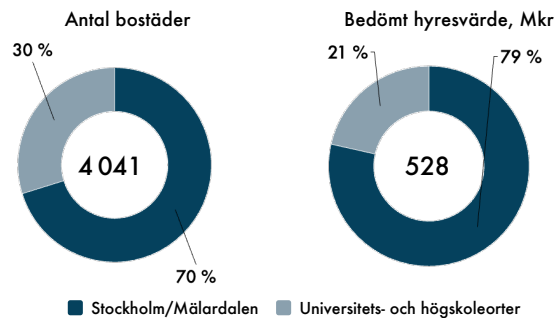
Generafor (Linköping)

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

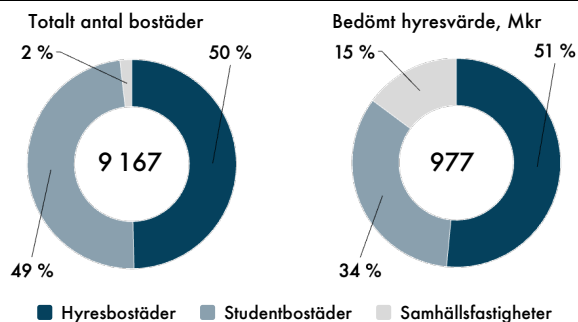


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

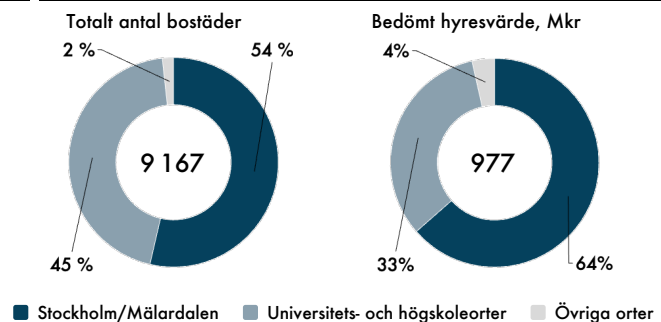


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt

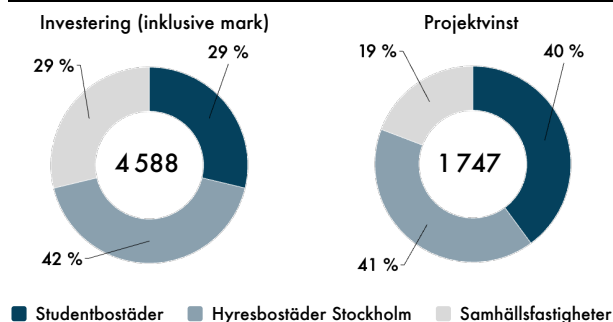


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar övriga pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida. Tabellen nedan avviker med 74 tillfälligt uppförda bostäder på fastigheten Gotland Visby Korpralen 1.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Studentbostäder	1 028	23 661	315	23 976	97	4 046	2 016	84 084	1 319	697	53
Hyresbostäder Stockholm	1 022	35 418	1 855	37 273	121	3 245	2 663	71 446	1 949	714	37
Samhällsfastigheter	-	-	26 480	26 480	80	3 036	1 656	62 537	1 320	336	25
Summa/genomsnitt	2 050	59 079	28 650	87 729	298	3 401	6 335	72 211	4 588	1 747	38

Fördelning per kategori, Mkr



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Spiran	Luleå	H		2, 2021	4, 2023	5 400	115	10,1
Planeten	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Magasinet	Norrtälje	H		1, 2022	1, 2024	10 785	191	19,4
Summa						18 648	368	34,7
Övriga pågående projekt i prioriterade områden								
Perrongen	Stockholm	St	6	2024	2026	6 562	247	
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 230	-	
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 130	-	
Åkroken	Sundsvall	St	6	2024	2026	1 892	86	
Trätornet	Stockholm	H	4	2025	2027	4 170	115	
Stinsen	Nynäshamn	H	3	2025	2027	6 414	180	
Havet	Örebro	St	6	2025	2027	1 024	36	
Korpralen	Gotland	St	1	2025	2027	1 672	76	
Sandstugan	Stockholm	H	3	2026	2028	4 149	120	
Kärnhuset	Stockholm	St	4	2026	2028	1 958	89	
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200	
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45	
Visborg	Gotland	St	1	2026	2028	3 850	175	
Skogsliden	Stockholm	H	4	2027	2029	3 425	92	
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80	
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Imperiet	Stockholm	H	-	2027	2030	7 000	188	
Ateljén	Stockholm	H	2	2028	2030	5 935	152	
Summa						62 981	1 976	
Övriga pågående projekt								
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187	
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145	
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2026	2028	7 639	201	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240	
Harklövern, etapp 2	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81	
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70	
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2028	2030	9 894	213	
Summa						46 210	1 137	
Totalt per balansdagen						127 839	3 481	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Flogsta	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160	
Ångpannan (prioriterat projekt)	Västerås	Sa	6	2024	2027	23 150	-	
Viby	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400	
Summa						54 520	560	
Total						182 359	4 041	

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

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde vid fastställd detaljplan.
1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA 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 avtalade men 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 intjänning 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 avtalade men 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 således exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning, 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 PER BOKSLUTSDAGEN

Mkr	Förvaltnings- objekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltnings- objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	448,9	-	34,7		483,6
Vakans	-7,9	-	-0,5		-8,4
Hyresintäkter	441,0	-	34,2		475,2
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-124,3	-	-9,6		-133,9
Driftsöverskott	316,7	-	24,7		341,4
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-206,4
Förvaltningsresultat		-			116,5
Tillkommande investeringar	55,0	-	553,9		608,9

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet och dess påverkan 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	+/- 24,2
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 4,8
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 13,4
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 26,6

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter		105,8	96,3	327,5	269,7	432,5	374,7
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-18,4	-19,6	-65,9	-60,5	-93,9	-88,4
Underhåll		-2,8	-2,1	-8,5	-9,8	-13,6	-14,8
Fastighetsskatt		-0,8	-1,1	-2,5	-2,4	-4,0	-3,9
Avskrivningar		-0,4	-0,3	-1,1	-0,7	-1,5	-1,1
Fastighetsadministration		-5,9	-5,9	-21,8	-17,8	-27,4	-23,4
Summa fastighetskostnader		-28,2	-29,0	-99,9	-91,3	-140,3	-131,7
Driftsöverskott		77,5	67,3	227,7	178,4	292,3	243,0
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,6	-4,4	-12,1	-14,0	-14,4	-16,3
Central administration, projektutveckling		-6,8	-10,6	-26,5	-38,4	-30,8	-42,7
Resultat från joint ventures		-15,1	-2,8	-31,1	106,2	-65,5	71,8
- varav förvaltningsresultat		-0,1	-0,0	0,2	-0,1	-0,1	-0,4
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-15,0	-2,8	-31,3	106,3	-65,4	72,2
Räntenetto		-44,3	-32,9	-138,6	-91,4	-175,4	-128,1
Förvaltningsresultat		7,7	16,7	19,3	140,8	6,2	127,6
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-158,0	-28,7	-463,5	307,1	-767,1	3,5
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-8,4	-1,7	-18,4	-1,9	-18,4	-2,0
Andelar i andra bolag		-	-7,0	-	-7,8	-	-7,8
Derivat		-12,2	42,0	-7,4	98,8	-13,2	92,9
Resultat före skatt		-170,9	21,4	-469,9	537,0	-792,6	214,3
Aktuell skatt		0,2	-0,1	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt		20,2	-11,2	98,8	-103,3	147,2	-54,9
Periodens/årets resultat		-150,6	10,1	-371,2	433,4	-645,4	159,1
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		-150,6	10,3	-370,8	433,6	-645,0	159,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-1,99	-0,08	-5,00	4,48	-8,40	1,08
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	9 011,1	10 228,1	10 149,7
Rörelsefastigheter		22,5	25,9	25,8
Inventarier		15,7	17,7	17,5
Licenser		4,3	5,4	5,2
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		9 053,6	10 277,1	10 198,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		320,8	386,4	352,0
Andelar i andra bolag		153,4	153,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		26,8	114,2	39,6
Derivat		203,5	148,7	142,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		704,6	802,7	687,8
Summa anläggningstillgångar		9 758,2	11 079,8	10 886,1
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		1,6	8,1	2,3
Kundfordringar		2,0	1,4	1,2
Skattefordringar		3,6	3,9	3,0
Fordringar på joint ventures		51,3	4,9	10,7
Övriga fordringar		119,1	95,3	120,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41,4	21,9	20,4
Likvida medel		223,5	378,8	298,0
Summa omsättningstillgångar		442,5	514,4	455,6
Summa tillgångar		10 200,7	11 594,2	11 341,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		594,6	1 328,7	1 045,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 534,6	3 268,7	2 985,8
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	0,4	0,3
Totalt eget kapital		2 534,6	3 269,1	2 986,1
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		441,4	588,6	540,2
Långfristiga leasingskulder		194,4	163,7	189,1
Långfristiga räntebärande skulder		4 161,6	6 088,6	5 109,6
Summa långfristiga skulder		4 797,4	6 840,9	5 838,9
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 489,6	1 196,2	2 233,7
Kortfristiga leasingskulder		33,3	16,9	20,5
Leverantörsskulder		46,9	65,7	76,3
Skatteskulder		5,3	6,1	7,3
Övriga skulder		152,5	58,0	39,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141,1	141,1	138,9
Summa kortfristiga skulder		2 868,7	1 484,1	2 516,6
Summa skulder		7 666,1	8 325,0	8 355,6
Summa eget kapital och skulder		10 200,7	11 594,2	11 341,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2022-01-01	547,9	942,0	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat				433,6	-0,3	433,4
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-21,5	-	-21,5
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-70,5	-	-70,5
Utgående eget kapital 2022-09-30	547,9	942,0	450,0	1 328,7	0,4	3 269,1
Ingående eget kapital 2023-01-01	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Periodens resultat				-370,8	-0,3	-371,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-31,4	-	-31,4
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-80,4	-	-80,4
Utgående eget kapital 2023-09-30	547,9	942,0	450,0	594,6	0,0	2 534,6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	7,7	16,7	19,3	140,8	6,1	127,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26,2	7,4	76,6	-91,1	124,8	-42,8
Betald skatt	-	-	-0,5	-	-1,1	-0,6
Förändring av varulager	0,1	7,9	0,7	7,7	6,5	13,5
Förändringar av rörelsefordringar	72,3	31,9	-43,5	16,1	2,1	61,7
Förändringar av rörelseskulder	71,7	-41,7	44,9	-58,7	6,2	-97,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178,0	22,2	97,3	14,7	144,6	62,0
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-81,6	-196,3	-234,0	-776,5	-347,0	-889,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,3	-126,3	-304,5	-642,0	-350,5	-687,9
Handpenningar, förvaltningsfastigheter	-	-0,1	-	-0,1	0,1	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-13,3	1,0	1 262,1	86,9	1 262,1	86,8
Investeringar i licenser	-	-0,0	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4
Investeringar i inventarier	-0,1	-0,4	-0,5	-2,8	-0,5	-2,8
Försäljning av inventarier	-	-	0,1	0,3	0,2	0,4
Utlåning till joint ventures	-19,2	-	-37,0	-	-39,6	-2,6
Investeringar i andra bolag	-	-6,0	-	-60,2	-0,0	-60,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113,9	-328,0	686,2	-1 394,4	524,5	-1 556,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	40,2	103,9	631,4	1 612,5	706,4	1 687,6
Amortering av lån	-417,6	1,0	-1 333,7	-139,0	-1 353,6	-159,0
Amortering av leasingskuld	-7,7	-4,0	-18,3	-9,6	-22,5	-13,8
Transaktion derivat	-0,0	-	-68,0	-24,3	-68,0	-24,3
Betalning hybridobligation	-10,7	-6,9	-29,5	-20,3	-37,8	-28,6
Utdelning stamaktier	-	-	-12,9	-12,9	-12,9	-12,9
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404,9	84,9	-858,0	1 379,4	-824,4	1 412,9
Periodens kassaflöde	-340,8	-220,9	-74,5	-0,3	-155,4	-81,2
Likvida medel vid periodens/årets början	564,3	599,7	298,0	379,2	378,8	379,2
Likvida medel vid periodens/årets slut	223,5	378,8	223,5	378,8	223,5	298,0

SEGMENTRAPPORTERING

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	325,9	268,1	1,6	1,6	0,0	-0,0	327,5	269,7
Fastighetskostnader	-98,1	-88,5	-1,7	-2,1	-0,0	-0,7	-99,9	-91,3
Driftsöverskott	227,8	179,7	-0,2	-0,5	0,0	-0,8	227,7	178,4
Central administration	-12,1	-14,0	-26,5	-38,4	-	-	-38,6	-52,5
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-31,1	106,2	-31,1	106,2
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	0,2	-0,1	0,2	-0,1
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-31,3	106,3	-31,3	106,3
Räntenetto	-97,2	-57,4	-0,4	1,5	-41,1	-35,5	-138,6	-91,4
Förvaltningsresultat	118,5	108,2	-27,0	-37,4	-72,2	70,0	19,3	140,8
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-221,7	3,5	-241,8	303,6	0,0	-	-463,5	307,1
Fastigheter, realiserade	-18,8	-0,2	0,4	-1,7	0,0	-	-18,4	-1,9
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-7,8	-	-7,8
Derivat	-	-	-	-	-7,4	98,8	-7,4	98,8
Resultat före skatt	-121,9	111,5	-268,4	264,5	-79,5	161,0	-469,9	537,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	98,8	-103,3
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-371,2	433,4
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 253,6	8 397,1	1 139,3	2 371,4	365,2	311,3	9 758,2	11 079,8
Omsättningstillgångar	157,9	79,7	93,4	52,8	191,2	381,9	442,5	514,4
Summa tillgångar	8 411,5	8 476,8	1 232,7	2 424,2	556,4	693,2	10 200,7	11 594,2
Långfristiga skulder	3 704,2	4 479,2	506,0	1 351,6	587,2	1 010,2	4 797,4	6 840,9
Kortfristiga skulder	2 091,0	1 154,9	226,2	160,2	551,5	169,0	2 868,7	1 484,1
Summa skulder	5 795,1	5 634,0	732,2	1 511,7	1 138,8	1 179,3	7 666,1	8 325,0
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 534,6	3 269,1
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	10 200,7	11 594,2

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2023	2022	2022 okt-	2022
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	2023 sep	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	5 126	4 885	5 126	4 885	5 126	5 012
Antal bostäder i produktion	368	1 448	368	1 448	368	1 348
Antal bostäder i projekt	3 673	3 539	3 673	3 539	3 673	3 517
Totalt antal bostäder	9 167	9 872	9 167	9 872	9 167	9 877
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	152,1	144,2	152,1	144,2	152,1	155,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	33,3	38,6	33,3	38,6	33,3	31,5
Total uthyrbar yta, tkvm	185,4	182,8	185,4	182,8	185,4	187,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	98,4	97,4	97,5	97,7	97,9
Överskottsgrad, %	73,3	69,9	69,5	66,2	67,6	64,8
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-81,6	-196,3	-234,0	-776,5	-347,0	-889,5
Förvärv	0,3	-126,3	-304,5	-642,0	-350,4	-687,9
Avyttringar	-13,3	1,0	1 262,1	86,9	1 262,1	86,8
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	-25,5	5,3
Soliditet, %	24,8	28,2	24,8	28,2	24,8	26,3
Belåningsgrad, %	65,2	62,8	65,2	62,8	65,2	64,7
Belåningsgrad netto, %	64,4	61,6	64,4	61,6	64,4	63,8
Genomsnittlig räntenivå, %	3,2	2,9	3,2	2,9	3,2	3,1
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	-	-	1,6	1,8
Räntebindningstid, antal månader	21	25	21	25	21	23
Kapitalbindningstid, antal månader	20	25	20	25	20	23
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	27,1	27,1	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	15,00	15,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,15	0,00	-0,46	1,07	-0,82	0,71
Resultat per stamaktie, kr	-1,99	-0,08	-5,00	4,48	-8,40	1,08
Justerat resultat per stamaktie, kr	-1,99	-0,08	-5,00	4,48	-8,40	1,08
Eget kapital, Mkr	2 534,6	3 269,1	2 534,6	3 269,1	2 534,6	2 986,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 565,7	2 299,8	1 565,7	2 300,3	1 565,7	2 016,9
Eget kapital per stamaktie, kr	18,23	26,78	18,23	26,78	18,23	23,49
EPRA NRV, Mkr	2 772,5	3 709,1	2 772,5	3 709,1	2 772,5	3 383,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 414,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	21,01	31,91	21,01	31,91	21,01	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	-34,2	0,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter	14,8	12,4	48,8	37,5	69,1	57,8
Rörelsens kostnader	-24,1	-24,5	-79,7	-81,7	-103,8	-105,8
Rörelseresultat	-9,2	-12,0	-30,9	-44,2	-34,7	-48,0
Resultat från finansiella poster	-12,5	23,9	-24,8	50,7	-49,1	26,5
Resultat efter finansiella poster	-21,7	11,8	-55,7	6,5	-83,7	-21,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	26,1	26,1
Resultat före skatt	-21,7	11,8	-55,7	6,5	-57,6	4,6
Skatt	0,9	-8,7	-3,3	-20,3	1,4	-15,6
Periodens/årets resultat	-20,8	3,2	-59,0	-13,8	-56,3	-11,1

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	4,3	5,4	5,2
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,8	2,6
Finansiella anläggningstillgångar	2 380,4	3 003,2	2 319,8
Anläggningstillgångar	2 387,3	3 011,4	2 327,7
Omsättningstillgångar	1 883,7	1 421,1	1 929,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 271,0	4 432,5	4 257,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	806,1	951,5	945,5
Summa eget kapital	1 354,1	1 499,4	1 493,5
Långfristiga skulder	722,5	1 511,7	1 113,3
Kortfristiga skulder	2 194,4	1 421,4	1 650,8
Summa skulder	2 916,9	2 933,1	2 764,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 271,0	4 432,5	4 257,5

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 327,5 Mkr (269,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 21,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,4 procent (97,5).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till hyreshöjningar samt ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2022. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,2 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med 0,4 procentenheter. Under andra kvartalet reducerades beståndet som en följd av försäljningen av åtta fastigheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 185,4 tkvm den 30 september 2023 jämfört med 182,8 tkvm den 30 september 2022, vilket innebär en ökning med 1,5 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2023 uppgick, på årsbasis, till 448,9 Mkr (409,5), vilket motsvarar en tillväxt om 9,6 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2023	2022	Förändring, %
	jan-sep	jan-sep	
Studentbostäder	155,6	117,0	33,0
Hyresbostäder	123,3	109,6	12,6
Samhällsfastigheter	48,6	43,1	12,8
Totala intäkter	327,5	269,7	21,4

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 99,9 Mkr (91,3), vilket motsvarade en ökning om 9,4 procent. Ökningen är en följd av ett större fastighetsbestånd och förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-sep 2023

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-34,3	-24,8	-6,9	-65,9
Underhåll	-3,8	-2,9	-1,8	-8,5
Fastighetsskatt	-1,6	-0,9	-0,0	-2,5
Avskrivningar	-	-1,1	-	-1,1
Direkta fastighetskostnader	-39,6	-29,7	-8,7	-78,1
Fastighetsadministration				-21,8
Totala fastighetskostnader				-99,9

Fastighetskostnader jan-sep 2022

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-30,8	-22,8	-6,9	-60,5
Underhåll	-4,5	-3,3	-1,9	-9,8
Fastighetsskatt	-1,9	-0,5	-0,0	-2,4
Avskrivningar	-	-0,7	-	-0,7
Direkta fastighetskostnader	-37,2	-27,4	-8,8	-73,4
Fastighetsadministration				-17,8
Totala fastighetskostnader				-91,3

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -76,9 Mkr (-72,7) vilket motsvarar en ökning med 5,8 procent. Ökningen förklaras främst av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2022. Under jämförelseperioden belastades driftskostnaderna med -1,9 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21. Elstöd påverkar driftsnettot positivt för perioden med 3,4 Mkr. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 0,4 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -21,8 Mkr (-17,8). Ökningen är främst hänförlig till att K2A stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 227,7 Mkr (178,4), vilket motsvarade en ökning med 27,6 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 67,6 procent (65,3).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -38,6 Mkr (-52,5), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med -26,4 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 6,0 Mkr för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -12,1 Mkr (-14,0) respektive -26,5 Mkr (-38,4).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -31,1 Mkr (106,2). Förändringen jämfört med motsvarande period 2022 beror till största delen på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till -31,3 Mkr (106,3).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -138,6 Mkr (-91,4). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,2 procent (2,9). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,6 (1,8).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -463,5 Mkr (307,1).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Förvaltningsobjekt	-221,7	3,5
Pågående projekt	-241,8	303,6
Totala värdeförändringar	-463,5	307,1
Totalt i procent av ingående balans	-4,6	3,2

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 3 575,0 Mkr (2 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -7,4 Mkr (98,8).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,1 Mkr (-0,3), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till 98,8 Mkr (-103,3) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 september 2023 till 387,3 Mkr (334,0). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2023-09-30	2022-09-30
Fastigheter	492,2	627,6
Underskottsavdrag	-80,4	-68,5
Obeskattade reserver	0,7	2,0
Derivat	28,5	25,6
Övriga poster	0,4	2,0
Summa	441,4	588,6

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 54 personer (130) anställda i K2A. 48 medarbetare (48), varav 19 kvinnor (20), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 6 medarbetare (82) avser personal i K2A Trähus.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 4,3 Mkr (8,6). Bolagen ägs i sin tur av personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A. Koncernen köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 3,3 Mkr (2,1), varav 1,1 Mkr (1,6) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande i K2A och är delägare i 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.



Hinderbanan (Gävle)

FINANSIERING

Risikbegränsningar

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

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 september 2023 tillgångar till ett värde om 10 200,7 Mkr (11 594,2), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 011,1 Mkr (10 228,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 223,5 Mkr (378,8). Eget kapital uppgick till 2 534,6 Mkr (3 269,1).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 september 2023 räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) om 6 651,2 Mkr (7 284,8). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 64,4 procent (61,6). Den genomsnittliga räntenivån uppgick

vid periodens utgång till 3,2 procent (2,9). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 21 månader (25) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 20 månader (25). K2A har ränteswapavtal om 3 575,0 Mkr (2 075,0).

Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 70,3 Mkr (77,1). Periodiserade transaktionskostnader om 8,7 Mkr (17,9) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	%
Fasträntelån	2 103	31,6
Räntesäkrade lån	3 575	53,7
Lån med rörlig ränta	982	14,7
Summa	6 660	100,0

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 200	1,27
2028	475	0,21
Summa/genomsnitt	3 575	0,95

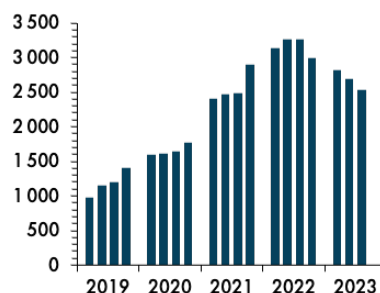
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	982	6,37	-	-	-
2023	223	1,84	722	651	72
2024	475	1,55	2 154	2 113	41
2025	3 009	2,59	2 907	2 907	-
2026	1 496	3,12	741	741	-
2028	475	2,50	348	248	100
Summa/genomsnitt	6 660	3,16	6 873	6 660	213

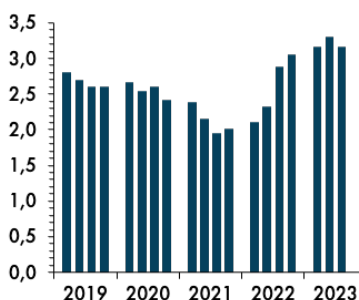
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent
Seniora icke säkerställda, gröna obligationer							
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	0,7	400	Stibor 3M	3,25	7,28
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	1,5	400	Stibor 3M	3,00	6,89
MTN 103	2022-03-18	2024-12-18	1,2	300	Stibor 3M	4,40	8,46
Totalt emitterat belopp				1 100			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	9,86
Totalt emitterat belopp				450			

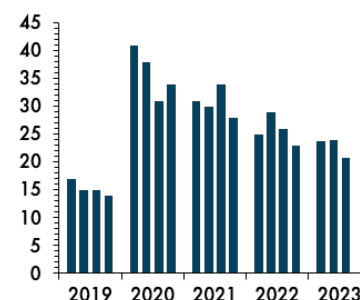
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel.

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

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut av oberoende fastighetsvärderare. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 25. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2022.

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2023-09-30	2022-09-30
Diskonteringsränta bostäder	6,2	5,9
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,7	7,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,0	3,6
Samhällsfastigheter	5,5	4,9
Vägt genomsnitt	4,2	3,7

Fastighetsbeståndets värde har minskat med -1 159,8 Mkr jämfört med den 31 december 2022. Minskningen förklaras främst av försäljning och frånträde av åtta förvaltningsobjekt under andra kvartalet 2023 om totalt 1 265 Mkr (före transaktionskostnader och justering för mindre avvikelser i frånträdesbalans).

Under perioden har 1 341,5 Mkr (1 463,8) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 141,8 Mkr (91,6).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 2023

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	313,1	313,1
Försäljningar	-1 260,2	-11,3	-1 271,6
Investeringar	8,9	257,9	266,8
Förvärv/förlängning nyttjanderättsstillgångar	34,9	-	34,9
Värdeförändringar			
Orealiserade	-207,9	-241,8	-449,7
Realiserade	-18,8	0,4	-18,4
Nyttjanderättsstillgångar	-13,8	-	-13,8
Omklassificering	1 341,5	-1 341,5	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 253,7	757,4	9 011,1

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 2022

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	6 732,3	1 726,1	8 458,4
Förvärv av fastigheter	-	16,8	16,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	227,3	420,1	647,4
Försäljningar	-85,9	-1,0	-86,9
Investeringar	37,9	767,6	805,5
Förvärv/förlängning nyttjanderättsstillgångar	18,6	63,2	81,7
Värdeförändringar			
Orealiserade	9,9	303,6	313,5
Realiserade	-0,2	-1,7	-1,9
Nyttjanderättsstillgångar	-6,4	-	-6,4
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	1 463,8	-1 463,8	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 397,2	1 831,0	10 228,2

Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Markanvisning erhöles för 40 hyresbostäder på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen i Stockholm.

Markanvisning erhöles för 80 studentbostäder på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen i Stockholm.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter och risker i kassaflödet

K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 24
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 13
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 13

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, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av realiserbart verkligt värde.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader, projektstyrning samt risker relaterade till pandemier är de operativa risker K2A har identifierat och beskriver tillsammans med hantering av riskerna i bolagets senaste årsredovisning.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultat-räkningen. 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.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 778	3 439
Aktuell hyra, kr/kvm	1 938	2 504
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,0	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,6
Aktuell vakans, %	4,5	2,2
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 283	2 481
Diskonteringsränta, %	7,7	6,2
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,6	3,9

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 25	+/- 256
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 15	-/+ 153
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 62
Diskonteringsränta	+/- 0,25%	-/+ 23/23	-/+ 181/187
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25%	-/+ 18/20	-/+ 233/266

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

Omvärlden

Det pågående kriget i Ukraina och de sanktioner som införs som en konsekvens därav, kan fortsatt påverka till exempel räntor, inflation och växelkurser och leda till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin, finansmarknaderna och den globala handeln. Dessutom kan invasionen leda till en fortsatt hög nivå av priser på energi och det material som behövs för bolagets verksamhet samt till störningar och förseningar i leveranser.

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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE VID PERIODENS UTGÅNG

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	-	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	-	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
SEB Fonder	-	5 048 480	-	-	5 048 480	5,8	2,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	3 995 918	-	-	3 995 918	4,6	2,2
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 738 190	-	-	3 738 190	4,3	2,0
Enter Sverige	-	3 240 913	-	-	3 240 913	3,7	1,8
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	-	2 032	1 959 451	2,2	4,8
Humle fonder	-	1 525 671	-	-	1 525 671	1,7	0,8
Swedbank Försäkring	-	1 362 262	-	15 071	1 377 333	1,6	0,8
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Avanza Pension	-	944 330	-	173 294	1 117 624	1,3	0,6
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	663 071	-	2 390	665 461	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Handelsbanken Fonder	-	391 110	-	-	391 110	0,4	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Nordea Liv	-	343 817	-	12 314	356 131	0,4	0,2
Övriga	-	5 174 672	-	1 455 592	6 630 264	7,6	3,6
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

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 8 november 2023
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

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

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 8 november 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

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.

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, 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 NRV

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

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. 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 NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NRV per stamaktie

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. EPRA NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NRV 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 och kostnad hänförligt till hybridobligation 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

Kontrakterade hyresintäkter 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

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

Nettoskuld

Justerad räntebärande skuld reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Mättet är definierat i IFRS.

Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

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

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. 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.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller Årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen. Se föregående avsnitt för definitioner och syften med nyckeltalen.

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	7,7	16,7	19,3	140,8	6,2	127,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,2	-8,0	-31,4	-21,5	-40,1	-30,2
Justerat förvaltningsresultat	-12,6	-0,3	-39,2	92,2	-70,1	61,3
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,15	-0,00	-0,46	1,07	-0,82	0,71
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)						
Resultat efter skatt	-150,6	10,1	-371,2	433,4	-645,4	159,1
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,2	-8,0	-31,4	-21,5	-40,1	-30,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-170,8	-6,9	-429,6	384,8	-721,7	92,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-1,99	-0,08	-5,00	4,48	-8,40	1,08
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
Resultat per stamaktie, kr	-1,99	-0,08	-5,00	4,48	-8,40	1,08
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 534,6	3 269,1	2 534,6	3 269,1	2 534,6	2 986,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,4	-	-	-	-0,3
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 565,7	2 299,8	1 565,7	2 300,3	1 565,7	2 016,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	18,23	26,78	18,23	26,79	18,23	23,49
EPRA NRV per stamaktie						
EPRA NRV	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 740,2	1 803,6	2 414,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
EPRA NRV per stamaktie, kr	21,01	31,91	21,01	31,91	21,01	28,12
Överskottsgrad						
Hyresintäkter	105,8	96,3	327,5	269,7	432,5	374,7
Driftsöverskott	77,5	67,3	227,7	178,4	292,3	243,0
Överskottsgrad, %	73,3	69,9	69,5	66,2	67,6	64,8
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-645,4	867,0	-645,4	867,0	-645,4	159,1
Eget kapital utgående balans	2 534,6	3 269,1	2 534,6	3 269,1	2 534,6	2 986,1
Avkastning på eget kapital, %	-25,5	26,5	-25,5	26,5	-25,5	5,3
Soliditet						
Eget kapital	2 534,6	3 269,1	2 534,6	3 269,1	2 534,6	2 986,1
Totala tillgångar	10 200,7	11 594,2	10 200,7	11 594,2	10 200,7	11 341,7
Soliditet, %	24,8	28,2	24,8	28,2	24,8	26,3

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 okt- 2023 sep	2022 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing						
Långfristiga räntebärande skulder	4 161,6	6 088,6	4 161,6	6 088,6	4 161,6	5 109,6
Långfristiga leasingsskulder	194,4	163,7	194,4	163,7	194,4	189,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 489,6	1 196,2	2 489,6	1 196,2	2 489,6	2 233,7
Kortfristiga leasingsskulder	33,3	16,9	33,3	16,9	33,3	20,5
Räntebärande skuld	6 878,9	7 465,4	6 878,9	7 465,4	6 878,9	7 552,9
Leasingsskulder	-227,7	-180,6	-227,7	-180,6	-227,7	-209,6
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 651,2	7 284,8	6 651,2	7 284,8	6 651,2	7 343,3
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 651,2	7 284,8	6 651,2	7 284,8	6 651,2	7 343,3
Likvida medel	-223,5	-378,8	-223,5	-378,8	-223,5	-298,0
Nettoskuld	6 427,7	6 906,0	6 427,7	6 906,0	6 427,7	7 045,3
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 651,2	7 284,8	6 651,2	7 284,8	6 651,2	7 343,3
Totala tillgångar	10 200,7	11 594,2	10 200,7	11 594,2	10 200,7	11 341,7
Belåningsgrad, %	65,2	62,8	65,2	62,8	65,2	64,7
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	6 427,7	6 906,0	6 427,7	6 906,0	6 427,7	7 045,3
Totala tillgångar minus likvida medel	9 977,2	11 215,3	9 977,2	11 215,3	9 977,2	11 043,7
Belåningsgrad netto, %	64,4	61,6	64,4	61,6	64,4	63,8
Räntetäckningsgrad, 12 månader						
Driftsöverskott	-	-	-	-	292,3	243,0
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-14,4	-16,3
Räntenetto	-	-	-	-	-175,4	-128,1
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,6	1,8
EPRA NRV						
Eget kapital	2 534,6	3 269,1	2 534,6	3 269,1	2 534,6	2 986,1
Derivat	-203,5	-148,7	-203,5	-148,7	-203,5	-142,9
Uppskjuten skatt	441,4	588,6	441,4	588,6	441,4	540,2
EPRA NRV	2 772,5	3 709,1	2 772,5	3 709,1	2 772,5	3 383,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,4	-	-0,4	-	-0,3
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 739,7	1 803,6	2 414,3
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, 12 månader						
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	31,91	27,91
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	21,01	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-34,2	0,7

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Bokslutskommuniké 2023	14 februari 2024
Årsredovisning 2023	3 april 2024
Delårsrapport Q1 januari-mars 2024	25 april 2024
Årsstämma	25 april 2024
Delårsrapport Q2 januari-juni 2024	17 juli 2024
Delårsrapport Q3 januari-september 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025

PREFERENSAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 december 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2024

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-40 04 50, joan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, vice VD, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 8 november 2023.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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