

Q1

Delårsrapport januari - mars 2024
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2024

JAN-MAR 2024

- Hyresintäkterna ökade till 119,0 Mkr (110,3)
- Driftsöverskottet uppgick till 76,1 Mkr (67,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12,2 Mkr (6,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -31,4 Mkr (-168,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -21,2 Mkr (-156,1) och resultat per stamaktie uppgick till -0,48 kr (-2,04)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 5 221 (5 012)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 030 st

Fastighetsvärde

9 100 Mkr

NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare

1 676 Mkr

NYCKELTAL, MKR	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter	119,0	110,3	452,3	443,6
Driftsöverskott	76,1	67,8	312,4	304,1
Förvaltningsresultat	12,2	6,3	-12,9	-18,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-31,4	-168,9	-362,8	-500,4
Resultat efter skatt	-21,2	-156,1	-401,9	-536,9
Antal bostäder i förvaltning	5 221	5 012	5 221	5 159
Antal bostäder i produktion	191	1 312	191	253
Antal bostäder i projekt	3 618	3 569	3 618	3 618
Totalt antal bostäder	9 030	9 893	9 030	9 030
Belåningsgrad netto, %	66,8	66,2	66,8	66,4
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	1,5	1,5
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 645,2	3 143,3	2 645,2	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 676,3	2 174,1	1 676,3	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	19,52	25,32	19,52	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-22,9	-29,3

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

209 st

Hyresvärde fastigheter under förvaltning

480 Mkr

Förändring driftsöverskott 12 mån sedan föregående år

19 %

HÄNDELSE

K2A tecknade ett förvaltningsavtal med Scandinavian Property Group, SPG gällande 150 bostäder, två lokaler och ett parkeringshus i Tumba.



K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorm i Linköping vann Studentbostadspriset 2023. Efter att ha varit nominerade alla tre år som priset funnits blev det tredje gången giltigt för K2A.



Vd-ord

Starkt operationellt första kvartal

2023 var ett konsolideringsår för K2A och det kommer huvudsakligen även 2024 att vara. Värt att notera är att trots att vi sålde över 700 färdigställda lägenheter under 2023 har vi under det kvartalet som nu passerat haft fler lägenheter i förvaltning än vid ingången av 2023, tack vare det stora antalet lägenheter som färdigställdes under 2023.

Operationellt sett blev första kvartalet 2024 starkare än motsvarande period 2023 och den bästa årsinledningen för K2A:s operationella verksamhet under bolagets historia. Hyresintäkterna ökade från 110 Mkr till 119 Mkr och driftsöverskottet från 68 Mkr till 76 Mkr.

Nedskrivna fastighetsvärden gör att resultatet för kvartalet ändå är negativt. En situation som vi delar med resten av branschen och som givetvis går att koppla till den kris som branschen befunnit sig i under drygt två år.

K2A har under denna period följt en tydlig plan för att hantera effekterna av krisen. Planen har tre prioriterade områden: att färdigställa pågående projekt i produktion, effektivisera vår förvaltning för att stärka överskottsgraden samt avyttra tillgångar för att stärka vår likviditet, balansräkning och finansiella nyckeltal.

Jag är stolt (men inte nöjd) över att kunna konstatera att organisationen har levererat på samtliga tre områden. Överskottsgraden för rullande tolv månader per 31 mars 2024 uppgick till 69,1 procent – att jämföra med 65,5 vid samma tidpunkt året innan.

Fler fastighetsaffärer att vänta

Avyttra fastigheter fortsätter att vara den mest centrala delen i vår plan. Under 2023 genomförde vi tre försäljningar om sammanlagt elva fastigheter. Tidningen Fastighetsvärlden listade i början av 2024 vår försäljning av sex fastigheter i Västerås, Uppsala och Gävle som 2023 års näst bästa fastighetsförsäljning i Sverige. Jag tycker visserligen att den lika gärna hade kunnat varit med på listan över bästa fastighetsköpen, men det är uppenbart att det förvånat många att det varit möjligt att sälja fastigheter på de nivåer som K2A har gjort. Jag tror att det är för att många gör en för översiktlig bedömning av marknaden, där olika sorters tillgångar klumpas ihop. Det är dock tydligt att moderna, miljöcertifierade bostäder av hög kvalitet i bra lägen på tillväxtorter är en investering som står sig över tid och som är attraktiva på transaktionsmarknaden även i sämre tider. Det är skälet till att K2A kunnat göra så lyckade affärer och det är den typen av tillgångar vi fortfarande har i vår fastighetsportfölj.

Vi ser ett behov av att ytterligare stärka likviditeten och de finansiella nyckeltalen i K2A och därför är det väldigt tacksamt att det finns ett fortsatt starkt intresse för K2A:s tillgångar på transaktionsmarknaden. Jag har redan i tidigare vd-ord varit tydlig med att vi sannolikt kommer att genomföra fler affärer under första halvåret 2024 – och det står jag fast vid.

Fortsatta framsteg på hållbarhetsområdet

Även vårt hållbarhetsarbete fortsätter göra framsteg. I början av 2023 belönades Generatorm, vårt unika plusenergihus i trä i Linköping, med Studentbostadspriset – mycket tack vare sin gröna profil. På koncernnivå ser vi att våra CO₂-utsläpp per kvadratmeter minskade under första kvartalet jämfört med motsvarande period 2023 och vi har fortfarande 100 procent klimatriskinventerade fastigheter – något som sannolikt är unikt bland stora och medelstora fastighetsbolag.

Hållbarheten är grunden för K2A:s långsiktiga utveckling och lönsamhet och det är alltid glädjande att få kvitton på att fler delar den bilden. När K2A tidigare i år nominerades till priset Symbios, som tilldelas svenska företag som framgångsrikt kombinerar lönsam tillväxt och ansvarstagande, lyftes just betydelsen av bolagets hållbarhetsarbete för 2023 års lyckade fastighetsförsäljningar fram. Två dagar före den här textens publicering meddelade dessutom prisets jury att K2A – precis som 2022 – är en av årets vinnare. En glad nyhet och särskilt hedrande att K2A är det första bolag som får priset en andra gång.

Ljusare framtid, osäkerheten till trots

Det har varit tuffa år för bygg- och fastighetsbranschen sedan räntorna mångdubblades med start för drygt två år sedan. Att Riksbankens högsta företrädare nu talar om möjliga räntesänkningar redan innan sommaren är naturligtvis ett positivt besked för alla oss som vill se en byggsektor som kommer på fötter igen.

Jag är givetvis en av de som ser att det vore välkommet med sänkta räntor, men förutsättningarna kan förändras snabbt och det finns inga garantier för när räntorna kan börja krypa nedåt igen. *Hope for the best, expect the worst* är det som gäller när vi tittar på olika räntescenarier framåt.

Det arbete vi gjort med att hantera effekterna av omvärldskrisen, samt vårt långsiktiga hållbarhetsarbete, attraktiva byggrättspportfölj och starka operationella resultat lägger grunden för en positiv utveckling för K2A framöver, även i de sämre räntescenarierna. Tillsammans med det arbete som pågår för att ytterligare stärka likviditeten och finansiella nyckeltal är det tydligt för mig att framtiden ser betydligt ljusare ut än vad vissa bedömare gjorde gällande under 2023.

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.
- NRV (substansvärde) 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

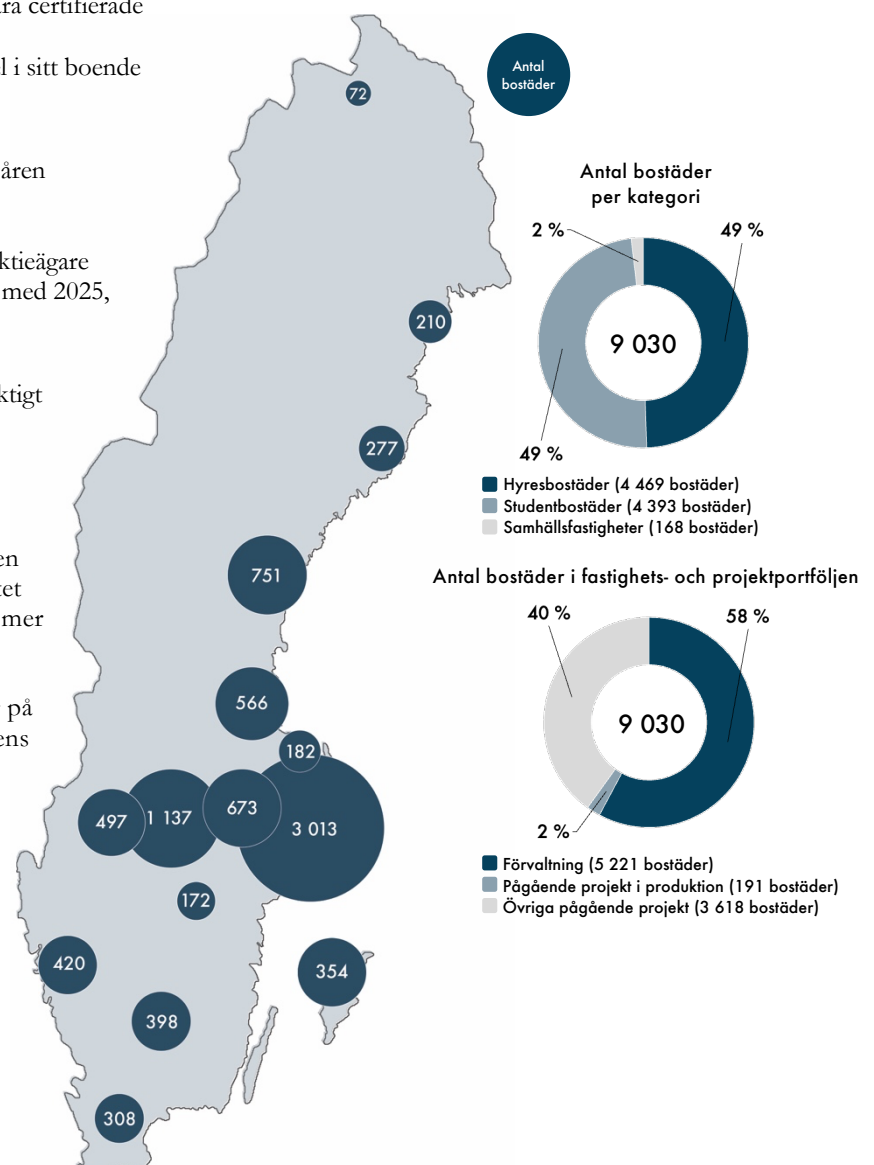
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erbjuda 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 9 030 bostäder, varav 5 221 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 100 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 möjligt 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, 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.

Studentbostadspriset 2023

K2A:s plusenergihus Generatoren i Linköping belönades med Studentbostadspriset för 2023. Priset delas ut av branschorganisationen Studentbostadsföretagen. K2A har som enda bolag varit nominerade alla tre år sedan priset instiftades, men detta var första vinsten.

Huset, beläget i Vallastaden i Linköping, är byggt med en stomme av trä och ska på nettobasis producera mer energi än vad det förbrukar. Förutom en stor solcellsanläggning, smart teknik med värmepumpar och värmeväxlare för avloppsvattnet har huskroppen en slimmad formfaktor för att undvika värmeläckage.

Sverigetrea i solel per kvadratmeter

Tidningen Fastighetsvärlden publicerade i februari 2024 en artikel där de jämförde hur mycket grön energi svenska fastighetsbolag bidrar med via solceller på sina fastigheter. Jämförelsen visade att K2A är tredje bäst av svenska bolag när det gäller installerad effekt i förhållande till förvaltd yta.

Under 2023 tillkom elva nya solcellsanläggningar i K2A:s bestånd. Total installerad effekt uppgår nu till 1 457 kWp och anläggningarna beräknas producera 1 340 MWh el på årsbasis.

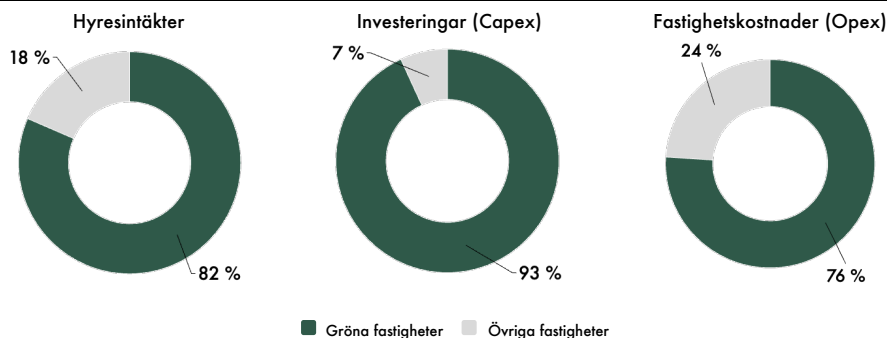
Kundnöjdhet över branschsnittet

K2A har under flera år arbetat med att lyfta sina områden avseende nöjda hyresgäster. Utöver kontinuerlig uppföljning av indikatorer finns ett övergripande mål om att hålla kundnöjdheten över branschsnittet. Under 2023 uppgick till 82 procent. Branschgenomsnittet för samma period var 81 procent.

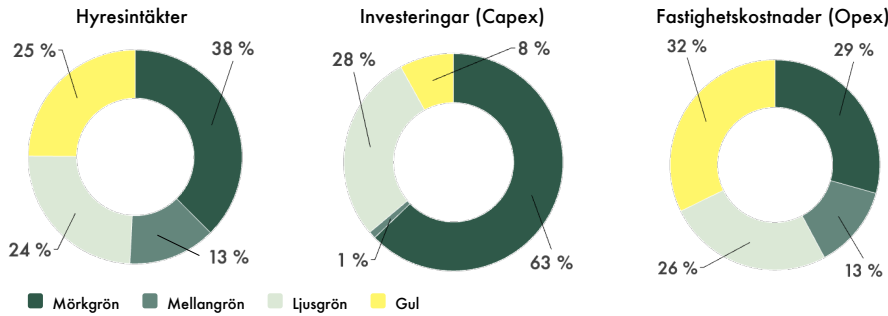
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, JAN-MAR 2024

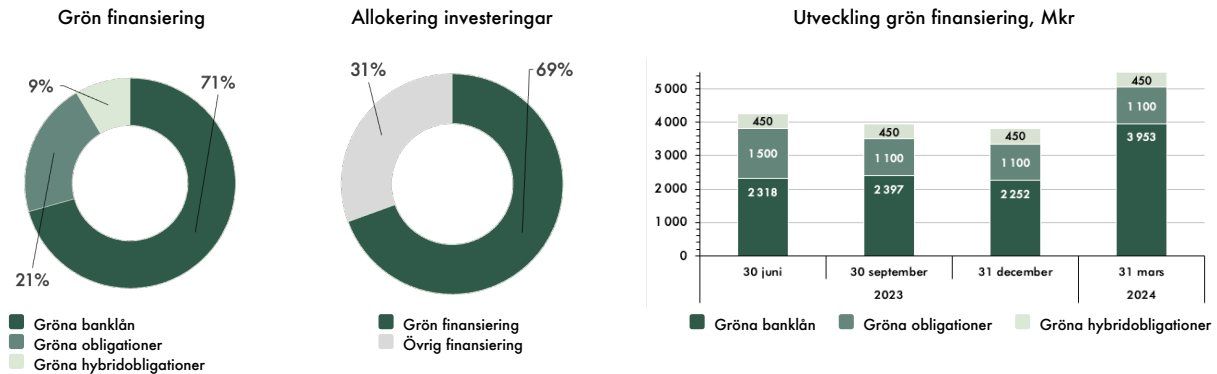
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



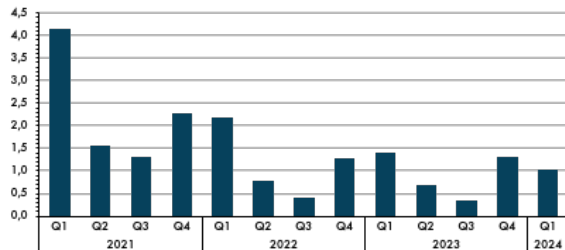
Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



ENERGIEFFEKTIVITET

 CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹)


År	Kvartal	Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm ²
2022	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
	Q4	342,3	1,3	25,9
2024	Q1	270,6	1,0	33,6

- 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 hyresgästel och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.

GRÖNA FASTIGHETER

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, antal			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	18	-	18	1	19
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	2	-	2	-	2
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	6	7	13	-	13
- Brons	12	1	13	-	13
Passivhus/annan	4	-	4	-	4
Summa	42	8	50	1	51

Exempel på gröna fastigheter - Västerås Planeten

I projektet Planeten i Västerås har K2A under första kvartalet färdigställt 62 hyresbostäder. Inflytt skedde i februari 2024.

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.

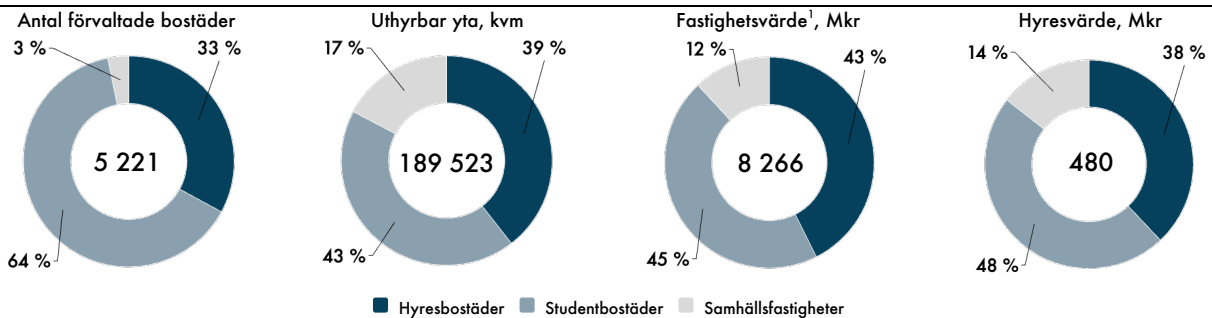
Förvaltningsobjekten består av totalt 5 221 bostäder och en uthyrbar yta om 189 523 kvm, varav 164 195 kvm avser bostäder.

Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

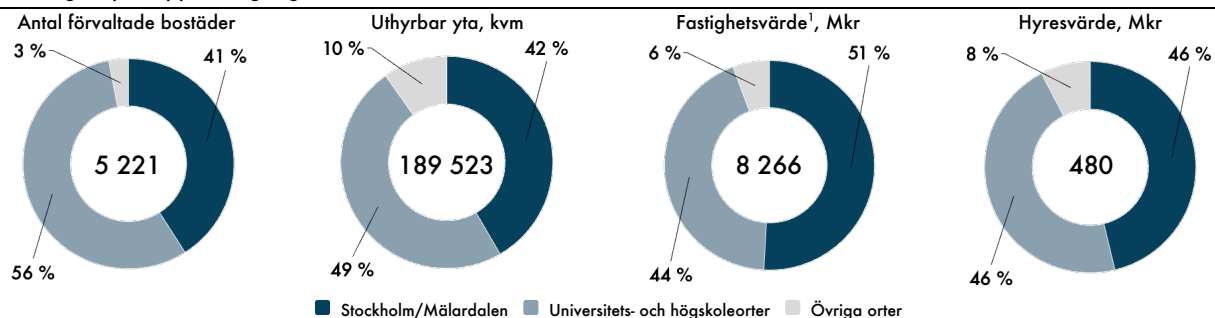
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 719	71 758	3 077	3 520	47 034	183	2 440	42	560	138	1 840
Studentbostäder	3 334	76 515	5 401	3 759	45 893	228	2 789	53	650	169	2 061
Samhällsfastigheter	168	15 922	16 850	987	30 102	69	2 119	10	300	60	1 819
Summa/genomsnitt	5 221	164 195	25 328	8 266	43 613	480	2 535	105	554	366	1 932

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	2 140	72 966	5 885	4 203	53 304	222	2 818	43	547	175	2 226
Universitets- och högskoleorter	2 923	80 785	11 293	3 596	39 050	222	2 406	55	599	161	1 745
Övriga orter	158	10 444	8 150	467	25 116	37	1 977	7	359	30	1 609
Summa/genomsnitt	5 221	164 195	25 328	8 266	43 613	480	2 535	105	554	366	1 932

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 9 100 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 196,4 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

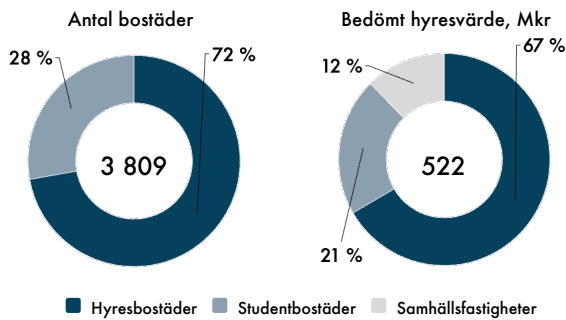
Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Per 2024-01-01						
Hyresbostäder		H		70 416	1 657	174,0
Studentbostäder		St		81 166	3 329	226,8
Samhällsfastigheter		Sa		32 772	168	69,4
Framtida projektfastigheter		Fp		2 706	5	5,1
Summa				187 060	5 159	475,3
Adderade 2024						
Planeten	Västerås	H	1, 2024	2 463	62	5,2
Summa				2 463	62	5,2
Totalt per balansdagen				189 523	5 221	480,5

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

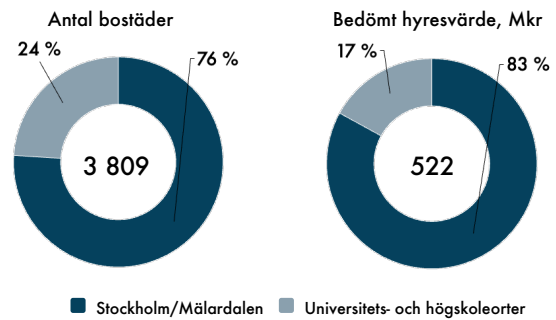


PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

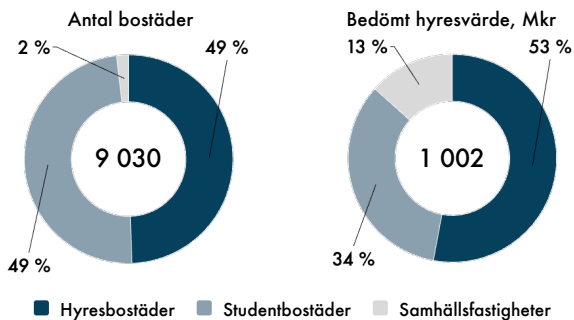


Uppdelat geografiskt

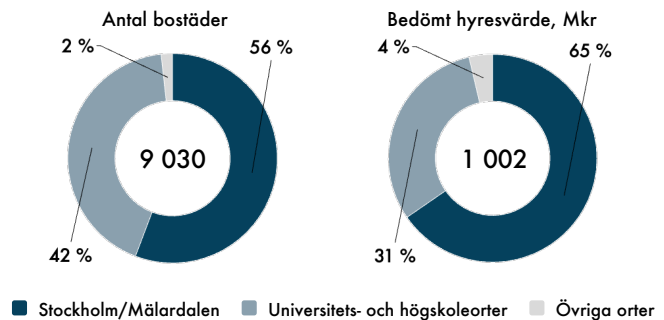


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

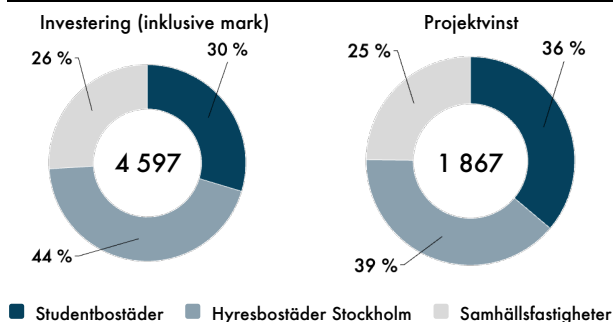


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

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	Mkr
Studentbostäder	973	22 611	755	23 366	99	4 218	2 038	87 221	1 363	675	50
Hyresbostäder Stockholm	1 022	35 418	1 855	37 273	126	3 373	2 770	74 317	2 041	729	36
Samhällsfastigheter	-	-	21 300	21 300	80	3 774	1 656	77 746	1 193	463	39
Summa/genomsnitt	1 995	58 029	23 910	81 939	305	3 718	6 464	78 888	4 597	1 867	41

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
Magasinet	Norrtälje	H		1, 2022	1, 2024	10 785	191	23,1
Summa						10 785	191	23,1
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	–	
Trätornet	Stockholm	H	5	2025	2027	4 170	115	
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2025	2027	6 414	180	
Havet	Örebro	St	6	2025	2027	1 024	36	
Korpralen	Gotland	St	2	2025	2027	1 672	76	
Åkroken	Sundsvall	St	6	2025	2027	1 892	86	
Sandstugan	Stockholm	H	3	2026	2028	4 149	120	
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2026	2028	1 958	89	
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200	
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45	
Skogsliden	Stockholm	H	5	2027	2029	3 425	92	
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80	
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Majelden	Stockholm	St	3	2027	2029	1 100	40	
Nyborgen	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80	
Imperiet	Stockholm	H	2	2027	2030	7 000	188	
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152	
Summa						62 371	1 921	
Övriga pågående projekt								
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187	
Förseglät	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	
Total						119 366	3 249	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400	
Ångpannan (prioriterat projekt)	Västerås	Sa	6	2024	2028	17 970	–	
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160	
Summa						49 340	560	
Totalt per balansdagen						168 706	3 809	

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

Hysesvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning framgår av avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” i delårsrapporten.

Hysesvärde 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	Förvaltningsobjekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltningsobjekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hysesvärde	480,5	-	23,1		503,6
Vakans	-9,4	-	-0,3		-9,7
Hysesintäkter	471,1	-	22,8		493,9
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-127,1	-	-5,6		-132,7
Driftsöverskott	344,0	-	17,2		361,2
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-214,7
Förvaltningsresultat					128,1
Tillkommande investeringar	41,7	-	361,9		403,6

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
Hysesvärde	+/- 5 procent	+/- 24,7
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5,0
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 13,3
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 26,2

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter		119,0	110,3	452,3	443,6
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-31,1	-30,4	-92,4	-91,7
Underhåll		-4,6	-3,4	-15,6	-14,4
Fastighetsskatt		-0,6	-0,7	-4,0	-4,1
Avskrivningar		-0,4	-0,4	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration		-6,2	-7,7	-26,3	-27,8
Summa fastighetskostnader		-43,0	-42,6	-139,9	-139,5
Driftsöverskott		76,1	67,8	312,4	304,1
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,1	-4,4	-15,2	-15,5
Central administration, projektutveckling		-8,3	-11,3	-40,6	-43,6
Resultat från joint ventures		-0,6	-2,7	-73,9	-76,0
- varav förvaltningsresultat		-0,6	-1,8	1,2	0,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-0,9	-75,1	-76,0
Räntenetto		-50,7	-43,0	-195,6	-187,9
Förvaltningsresultat		12,2	6,3	-12,9	-18,8
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-30,2	-169,5	-331,8	-471,0
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-1,2	0,6	-31,1	-29,4
Andelar i andra bolag		-	-	-	-
Derivat		16,3	-20,6	-85,9	-122,8
Resultat före skatt		-2,8	-183,2	-461,6	-642,0
Aktuell skatt		-0,0	-0,0	-0,1	-0,1
Uppskjuten skatt		-18,3	27,1	59,8	105,2
Periodens/årets resultat		-21,2	-156,1	-401,9	-536,9
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		-21,2	-156,1	-401,6	-536,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-0,0	-0,3	-0,3
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,48	-2,04	-5,6	-7,17
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		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	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	9 099,7	10 083,7	9 125,4
Rörelsefastigheter		20,3	24,7	21,4
Inventarier		12,9	16,5	14,2
Licenser		3,6	5,0	3,9
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		9 136,5	10 129,8	9 164,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		275,4	349,2	276,0
Andelar i andra bolag		153,4	153,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		22,3	29,4	21,9
Derivat		133,0	190,2	116,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		584,0	722,3	568,0
Summa anläggningstillgångar		9 720,5	10 852,1	9 732,9
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		0,0	2,3	0,0
Kundfordringar		3,0	1,4	2,8
Skattefordringar		1,7	1,6	1,2
Fordringar på joint ventures		76,2	26,1	60,7
Övriga fordringar		111,0	147,0	137,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51,5	29,0	42,2
Likvida medel		62,8	409,1	80,5
Summa omsättningstillgångar		306,2	616,5	325,3
Summa tillgångar		10 026,7	11 468,6	10 058,2
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		384,8	880,1	417,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 324,8	2 820,1	2 357,4
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	0,3	-
Totalt eget kapital		2 324,8	2 820,4	2 357,4
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		453,4	513,1	435,0
Långfristiga leasingkulder		182,0	185,7	190,7
Långfristiga räntebärande skulder		4 470,3	5 516,1	4 644,5
Summa långfristiga skulder		5 105,6	6 215,0	5 270,2
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 252,2	2 214,4	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder		35,5	20,8	34,7
Leverantörsskulder		37,5	44,3	47,2
Skatteskulder		2,7	2,6	5,9
Övriga skulder		137,4	33,1	147,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131,0	118,0	131,9
Summa kortfristiga skulder		2 596,3	2 433,3	2 430,6
Summa skulder		7 701,9	8 648,2	7 700,8
Summa eget kapital och skulder		10 026,7	11 468,6	10 058,2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2023-01-01	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Periodens resultat				-156,1	-0,0	-156,1
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-9,6	-	-9,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-9,6	-	-9,6
Utgående eget kapital 2023-03-31	547,9	942,0	450,0	880,1	0,3	2 820,4
Periodens resultat				-380,4	-0,3	-380,7
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-33,3	-	-33,3
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-82,3	-	-82,3
Utgående eget kapital 2023-12-31	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4
Periodens resultat				-21,2	-	-21,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-11,4	-	-11,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-11,4	-	-11,4
Utgående eget kapital 2024-03-31	547,9	942,0	450,0	384,8	-	2 324,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	12,2	6,3	-12,9	-18,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	10,7	21,9	106,1	117,2
Betald skatt	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Förändring av varulager	-	0,1	2,2	2,3
Förändringar av rörelsefordringar	8,8	-52,6	27,1	-34,4
Förändringar av rörelseskulder	-12,5	-17,2	72,6	67,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,8	-42,0	194,6	133,7
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-6,1	-116,3	-194,2	-304,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,6	-34,6	-911,8	-947,0
Handpenningar, förvaltningsfastigheter	-	-	-25,0	-25,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-1,8	11,5	1 826,6	1 839,9
Investeringar i licenser	-	-0,1	-	-0,1
Investeringar i inventarier	-	-0,2	-0,3	-0,6
Försäljning av inventarier	-	-	0,6	0,6
Utlåning till joint ventures	-13,1	-	-66,7	-53,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20,4	-139,7	629,2	510,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	129,6	400,7	583,0	854,1
Amortering av lån	-117,2	-17,2	-1 602,5	-1 502,4
Amortering av leasingskuld	-7,9	-4,6	-29,5	-26,2
Transaktion derivat	-	-68,0	-28,6	-96,6
Betalning hybridobligation	-11,4	-9,1	-43,4	-41,1
Utdelning stamaktier	-	-	-12,9	-12,9
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16,0	292,8	-1 170,1	-861,2
Periodens kassaflöde	-17,7	111,1	-346,3	-217,5
Likvida medel vid periodens/årets början	80,5	298,0	409,1	298,0
Likvida medel vid periodens/årets slut	62,8	409,1	62,8	80,5

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELDE POSTER		KONCERNEN	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	118,9	108,9	0,1	1,4	0,0	-	119,0	110,3
Fastighetskostnader	-42,6	-41,5	-0,3	-1,0	-	-	-43,0	-42,6
Driftsöverskott	76,3	67,4	-0,3	0,4	0,0	-	76,1	67,8
Central administration	-4,1	-4,4	-8,3	-11,3	-	-	-12,5	-15,7
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-0,6	-2,7	-0,6	-2,7
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-0,6	-1,8	-0,6	-1,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-0,9	-	-0,9
Räntenetto	-39,8	-35,1	-0,8	-0,0	-10,2	-7,9	-50,7	-43,0
Förvaltningsresultat	32,4	27,8	-9,4	-10,9	-10,8	-10,6	12,2	6,3
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-20,4	-196,2	-9,8	26,7	-0,0	-	-30,2	-169,5
Fastigheter, realiserade	-	-	-1,2	0,6	-	-	-1,2	0,6
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivat	4,4	-	-	-	11,9	-20,6	16,3	-20,6
Resultat före skatt	16,4	-168,4	-20,3	16,3	1,2	-31,2	-2,8	-183,2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,0	-0,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-18,3	27,1
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-21,2	-156,1
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 464,1	8 229,1	957,6	2 271,0	298,8	352,0	9 720,5	10 852,1
Omsättningstillgångar	44,1	199,1	105,8	111,9	156,3	305,4	306,2	616,5
Summa tillgångar	8 508,2	8 428,2	1 063,4	2 383,0	455,1	657,5	10 026,7	11 468,6
Långfristiga skulder	4 253,4	4 507,6	392,0	1 126,0	460,2	581,3	5 105,6	6 215,0
Kortfristiga skulder	1 663,7	1 387,9	94,1	598,9	838,4	446,4	2 596,3	2 433,3
Summa skulder	5 917,2	5 895,6	486,1	1 724,9	1 298,6	1 027,8	7 701,9	8 648,2
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 324,8	2 820,4
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	10 026,7	11 468,6

KONCERNENS NYCKELTAL

	2024	2023	2023 apr-	2023
	jan-mar	jan-mar	2024 mar	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	5 221	5 012	5 221	5 159
Antal bostäder i produktion	191	1 312	191	253
Antal bostäder i projekt	3 618	3 569	3 618	3 618
Totalt antal bostäder	9 030	9 893	9 030	9 030
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	156,8	155,7	156,8	154,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,8	32,9	32,8	32,8
Total uthyrbar yta, tkvm	189,5	188,5	189,5	187,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	98,0	97,0	97,3
Överskottsgrad, %	63,9	61,4	69,1	68,6
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-6,1	-116,3	-194,2	-304,4
Förvärv	0,6	-34,6	-936,8	-972,0
Avyttringar	-1,8	11,5	1 826,6	1 839,9
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-17,3	-22,8
Soliditet, %	23,2	24,6	23,2	23,4
Belåningsgrad, %	67,0	67,4	67,0	66,7
Belåningsgrad netto, %	66,8	66,2	66,8	66,4
Genomsnittlig räntenivå, %	3,3	3,2	3,3	3,2
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,5	1,5
Räntebindningstid, antal månader	17	24	17	20
Kapitalbindningstid, antal månader	17	24	17	19
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800,0	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800,0	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,0	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	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
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,10	-0,14	-1,1	-1,14
Resultat per stamaktie, kr	-0,48	-2,04	-5,6	-7,17
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,48	-2,04	-5,6	-7,17
Eget kapital, Mkr	2 324,8	2 820,4	2 324,8	2 357,4
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 355,9	1 851,2	1 355,9	1 388,5
Eget kapital per stamaktie, kr	15,79	21,56	15,8	16,17
NRV, Mkr	2 645,2	3 143,3	2 645,2	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 676,3	2 174,1	1 676,3	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	19,52	25,32	0,0	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-22,9	-29,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Rörelsens intäkter	16,6	13,6	66,3	63,3
Rörelsens kostnader	-26,8	-26,9	-107,1	-107,1
Rörelseresultat	-10,2	-13,3	-40,8	-43,8
Resultat från finansiella poster	17,7	-32,5	-69,1	-119,3
Resultat efter finansiella poster	7,4	-45,8	-109,9	-163,1
Bokslutsdispositioner	-	-	22,9	22,9
Resultat före skatt	7,4	-45,8	-87,0	-140,2
Skatt	-4,1	2,6	13,0	19,7
Periodens/årets resultat	3,4	-43,2	-73,9	-120,5

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	3,6	5,0	3,9
Materiella anläggningstillgångar	2,3	2,7	2,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 296,4	2 367,1	2 284,4
Anläggningstillgångar	2 302,3	2 374,8	2 290,8
Omsättningstillgångar	1 910,0	1 929,9	1 928,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 212,3	4 304,7	4 219,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	725,1	892,8	733,2
Summa eget kapital	1 273,1	1 440,7	1 281,1
Långfristiga skulder	410,4	1 112,7	404,9
Kortfristiga skulder	2 528,9	1 751,3	2 533,2
Summa skulder	2 939,2	2 864,0	2 938,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 212,3	4 304,7	4 219,3

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2024. 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 119,0 Mkr (110,3). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 7,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96,7 procent (98,0).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till högre hyresnivåer jämfört med samma period 2023. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,5 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med -0,7 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 189,5 tkvm den 31 mars 2024 jämfört med 188,5 tkvm den 31 mars 2023, vilket innebär en förändring med 0,5 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2024 uppgick, på årsbasis, till 480,5 Mkr (441,2), vilket motsvarar en tillväxt om 8,9 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2024		2023	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	Förändring, %
Studentbostäder	61,7	51,4	20,1	
Hyresbostäder	39,6	43,0	-7,9	
Samhällsfastigheter	17,7	16,0	11,1	
Totala intäkter	119,0	110,3	7,9	

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 43,0 Mkr (42,6), vilket motsvarade en ökning om 0,9 %. Ökningen är en följd av ett större fastighetsbestånd och förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-mar 2024

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-17,3	-10,3	-3,5	-31,1
Underhåll	-2,5	-1,2	-0,8	-4,6
Fastighetsskatt	-0,5	-0,2	-0,0	-0,6
Avskrivningar	-	-0,4	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-20,3	-12,1	-4,3	-36,7
Fastighetsadministration				-6,2
Totala fastighetskostnader				-43,0

Fastighetskostnader jan-mar 2023

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-16,3	-11,0	-3,1	-30,4
Underhåll	-1,4	-1,4	-0,6	-3,4
Fastighetsskatt	-0,5	-0,3	-	-0,7
Avskrivningar	-	-0,4	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-18,2	-13,0	-3,7	-34,9
Fastighetsadministration				-7,7
Totala fastighetskostnader				-42,6

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -36,3 Mkr (-34,5) vilket motsvarar en ökning med 5,2 procent. Ökningen förklaras främst av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2023. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 9,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -6,2 Mkr (-7,7). Minskningen är främst hänförlig till att K2A minskat organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 76,1 Mkr (67,8), vilket motsvarade en ökning med 12,3 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 69,1 procent (65,5).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -12,5 Mkr (-15,7), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 20,7 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 2,0 Mkr (2,0) 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 -4,1 Mkr (-4,4) respektive -8,3 Mkr (-11,3).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -0,6 Mkr (-2,7). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 0,0 Mkr (-0,9).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -50,7 Mkr (-43,0). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,3 procent (3,2). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,5 (1,7).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -30,2 Mkr (-169,5).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2024	2023
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsobjekt	-20,4	-196,2
Pågående projekt	-9,8	26,7
Totala värdeförändringar	-30,2	-169,5
Totalt i procent av ingående balans	-0,3	-1,7

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 4 063 Mkr (3 575). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 16,3 Mkr (-20,6). Värdeförändringen beror i huvudsak på att marknadsräntorna förändras.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,0 Mkr (-0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -18,3 Mkr (27,1) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt återförda skattemässiga underskott. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 mars 2024 till 373,0 Mkr (372,6). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2024-03-31	2023-03-31
Fastigheter	515,6	566,1
Underskottsavdrag	-76,8	-77,5
Obeskattade reserver	0,6	0,1
Derivat	13,6	22,5
Övriga poster	0,4	2,0
Summa	453,4	513,1

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 44 personer (60) anställda i K2A. 44 medarbetare (50), varav 15 kvinnor (21), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen fakturerades under perioden projektlednings-tjänster av Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 0,3 Mkr (1,4), varav 0,3 Mkr (1,4) fakturerats moderbolaget. Bolagen ägs i sin tur av personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A.

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.



FINANSIERING

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 mars 2024 tillgångar till ett värde om 10 027 Mkr (11 469), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 100 Mkr (10 084).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 63 Mkr (409). Eget kapital uppgick till 2 325 Mkr (2 820).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 mars 2024 räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) om 6 723 Mkr (7 731). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 66,8 procent (66,2).

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

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 17 månader (24) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 17 månader (24). K2A har ränteswapavtal om 4 063 Mkr (3 575).

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 82,8 Mkr (80,4). Periodiserade transaktionskostnader om 6,6 Mkr (13,8) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	1 742	26
Räntesäkrade lån	4 063	60
Lån med rörlig ränta	924	14
Summa	6 729	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 688	1,33
2028	475	0,21
Summa/snitt	4 063	1,02

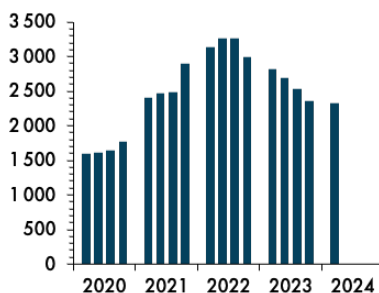
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	924	6,46	-	-	-
2024	346	1,43	1 569	1 565	4
2025	3 003	2,56	3 477	3 477	-
2026	1 981	3,39	1 339	1 339	-
2028	475	2,59	349	349	-
Summa/genomsnitt	6 729	3,29	6 733	6 729	4

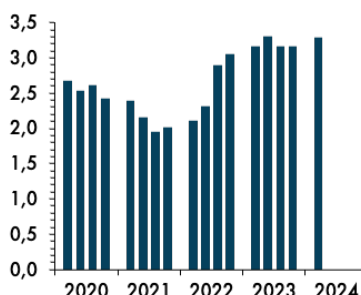
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

	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	0,2	400	Stibor 3M	3,25	7,32
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	1,0	400	Stibor 3M	3,00	7,04
MTN 103	2022-03-18	2024-12-18	0,7	300	Stibor 3M	4,40	8,41
Totalt emitterat belopp				1 100			
Hybridobligationer							
	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	10,04
Totalt emitterat belopp				450			

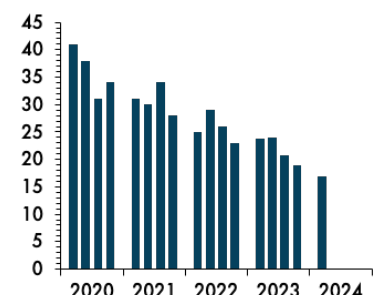
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS 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 kvartalslut av oberoende fastighetsvärderare. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 24. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2022.

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2024-03-31	2023-03-31
Diskonteringsränta bostäder	6,4	6,0
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	7,5
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,2	3,8
Samhällsfastigheter	5,9	5,3
Vägt genomsnitt	4,4	4,0

Fastighetsbeståndets värde har minskat med 19,2 Mkr jämfört med den 31 december 2023. Under perioden har 112,0 Mkr (43,0) 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 196,4 Mkr (118,9).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Tillgångsförvärv via dotterbolag	0,1	-0,7	-0,6
Försäljningar	-	1,8	1,8
Investeringar	4,0	0,4	4,4
Värdeförändringar			
Orealiserade	-13,9	-9,8	-23,7
Realiserade	-	-1,2	-1,2
Nyttjanderättstillgångar	-6,5	-	-6,5
Omklassificering	112,0	-112,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 464,1	635,6	9 099,7

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2023

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	38,6	38,6
Försäljningar	-	-11,5	-11,5
Investeringar	11,8	62,4	74,3
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	1,5	-	1,5
Värdeförändringar			
Orealiserade	-193,0	26,7	-166,3
Realiserade	-	0,6	0,6
Nyttjanderättstillgångar	-3,2	-	-3,2
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	43,0	-43,0	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 229,1	1 854,6	10 083,7

Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser inträffade efter periodens utgång.

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	+/- 24,7
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5,0
Fastighetskostnader	+/-10 procent	+/- 13,3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 11,0

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

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 856	3 579
Aktuell hyra, kr/kvm	2 087	2 582
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,1	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,6
Aktuell vakans, %	5,4	2,2
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 345	2 662
Diskonteringsränta, %	8,0	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,3

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/-25	+/-255
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+15	-/+153
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+3	-/+61
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-23/+23	-184/+194
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-17/+18	-210/+242

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019.

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	-	5 068 480	-	-	5 068 480	5,8	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	4 238 190	-	-	4 238 190	4,8	2,3
Enter Sverige	-	3 641 660	-	-	3 641 660	4,2	2,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 175 207	-	-	2 175 207	2,5	1,2
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	-	-	1 957 419	2,2	4,8
Swedbank Försäkring	-	1 737 312	-	15 071	1 752 383	2,0	1,0
Humle fonder	-	1 530 671	-	-	1 530 671	1,7	0,8
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Avanza Pension	-	764 363	-	175 349	939 712	1,1	0,5
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
SEB Försäkring	-	677 000	-	13 791	690 791	0,8	0,4
Handelsbanken Liv	-	665 371	-	2 140	667 511	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Handelsbanken Fonder	-	415 147	-	-	415 147	0,5	0,2
Mitaka Investment	-	405 242	-	9 500	414 742	0,5	0,2
Övriga	-	5 484 791	-	1 444 842	6 929 633	7,9	3,8
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 25 april 2024
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 inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr 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

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 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.

NRV

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

NRV hänförligt till stamaktieägare

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

NRV per stamaktie

NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets 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 (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

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.

Hysesvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hysesvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Räntebärande skuld exklusive leasing 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 aktieägars 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 rättekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hysesintäkter 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	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	12,2	6,3	-12,9	-18,8
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,4	-9,6	-44,7	-42,9
Justerat förvaltningsresultat	-8,2	-12,3	-93,7	-97,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,10	-0,14	-1,09	-1,14
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)				
Resultat efter skatt	-21,2	-156,1	-401,9	-536,9
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,4	-9,6	-44,7	-42,9
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-41,6	-174,8	-482,7	-615,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,48	-2,04	-5,62	-7,17
Resultat per stamaktie, kr	-0,48	-2,04	-5,62	-7,17
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 324,8	2 820,4	2 324,8	2 357,4
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,3	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 355,9	1 851,2	1 355,9	1 388,5
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	15,79	21,56	15,79	16,17
NRV per stamaktie				
NRV	1 676,3	2 174,1	1 676,3	1 706,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	19,52	25,32	19,52	19,88
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	119,0	110,3	452,3	443,6
Driftsöverskott	76,1	67,8	312,4	304,1
Överskottsgrad, %	63,9	61,4	69,1	68,6
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-401,9	-236,0	-401,9	-536,9
Eget kapital utgående balans	2 324,8	2 820,4	2 324,8	2 357,4
Avkastning på eget kapital, %	-17,3	-8,4	-17,3	-22,8
Soliditet				
Eget kapital	2 324,8	2 820,4	2 324,8	2 357,4
Totala tillgångar	10 026,7	11 468,6	10 026,7	10 058,2
Soliditet, %	23,2	24,6	23,2	23,4

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing				
Långfristiga räntebärande skulder	4 470,3	5 516,1	4 470,3	4 644,5
Långfristiga leasingkulder	182,0	185,7	182,0	190,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 252,2	2 214,4	2 252,2	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder	35,5	20,8	35,5	34,7
Räntebärande skuld	6 939,9	7 937,1	6 939,9	6 933,7
Leasingkulder	-217,4	-206,5	-217,4	-225,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 722,5	7 730,6	6 722,5	6 708,3
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 722,5	7 730,6	6 722,5	6 708,3
Likvida medel	-62,8	-409,1	-62,8	-80,5
Nettoskuld	6 659,7	7 321,5	6 659,7	6 627,8
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 722,5	7 730,6	6 722,5	6 708,3
Totala tillgångar	10 026,7	11 468,6	10 026,7	10 058,2
Belåningsgrad, %	67,0	67,4	67,0	66,7
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	6 659,7	7 321,5	6 659,7	6 627,8
Totala tillgångar minus likvida medel	9 963,9	11 059,6	9 963,9	9 977,7
Belåningsgrad netto, %	66,8	66,2	66,8	66,4
Räntetäckningsgrad, 12 månader				
Driftsöverskott	-	-	312,4	304,1
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-15,2	-15,5
Räntenetto	-	-	-195,6	-187,9
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,5	1,5
NRV				
Eget kapital	2 324,8	2 820,4	2 324,8	2 357,4
Derivat	-133,0	-190,2	-133,0	-116,7
Uppskjuten skatt	453,4	513,1	453,4	435,0
NRV	2 645,2	3 143,3	2 645,2	2 675,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,3	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 676,3	2 174,1	1 676,3	1 706,9
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader				
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	25,32	28,12
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	19,52	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-22,9	-29,3

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER

Årsredovisning 2023 publiceras på www.k2a.se	vecka 18 2024
Årsstämma 2024	5 juni 2024
Delårsrapport Q2 januari-juni 2024	17 juli 2024
Delårsrapport Q3 januari-september 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025

För ytterligare information vänligen kontakta:
Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, johan.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 25 april 2024.

