

# Q3

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



# DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2024

## JUL-SEP 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 117,2 Mkr (105,8)
- Driftsöverskottet uppgick till 82,9 Mkr (77,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 0,4 Mkr (7,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 5,6 Mkr (-166,4)
- Resultat efter skatt uppgick till -51,1 Mkr (-150,6) och resultat per stamaktie uppgick till -0,72 kr (-1,99)

## JAN-SEP 2024

- Hyresintäkterna ökade till 351,7 Mkr (327,5)
- Driftsöverskottet uppgick till 242,2 Mkr (227,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23,5 Mkr (19,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -74,1 Mkr (-481,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -147,3 Mkr (-371,2) och resultat per stamaktie uppgick till -2,21 kr (-5,00)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 5 098 (5 126)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

**8 746 st**

Fastighetsvärde

**9 155 Mkr**

NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare

**1 626 Mkr**

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
<b>NYCKELTAL, MKR</b>						
Hyresintäkter	117,2	105,8	351,7	327,5	467,8	443,6
Driftsöverskott	82,9	77,5	242,2	227,7	318,6	304,1
Förvaltningsresultat	0,4	7,7	23,5	19,3	-14,5	-18,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5,6	-166,4	-74,1	-481,9	-92,6	-500,4
Resultat efter skatt	-51,1	-150,6	-147,3	-371,2	-313,0	-536,9
Antal bostäder i förvaltning	5 098	5 126	5 098	5 126	5 098	5 159
Antal bostäder i produktion	-	368	-	368	-	253
Antal bostäder i projekt	3 648	3 673	3 648	3 673	3 648	3 618
Totalt antal bostäder	8 746	9 167	8 746	9 167	8 746	9 030
Belåningsgrad netto, %	66,9	64,4	66,9	64,4	66,9	66,4
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,4	1,5
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 595,3	2 772,5	2 595,3	2 772,5	2 595,3	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 626,4	1 803,6	1 626,4	1 803,6	1 626,4	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	18,94	21,01	18,94	21,01	18,94	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-9,8	-29,3

Avytttrade, frånträdde fastigheter, fastighetsvärde (senaste 12 mån)

**1 108 Mkr**

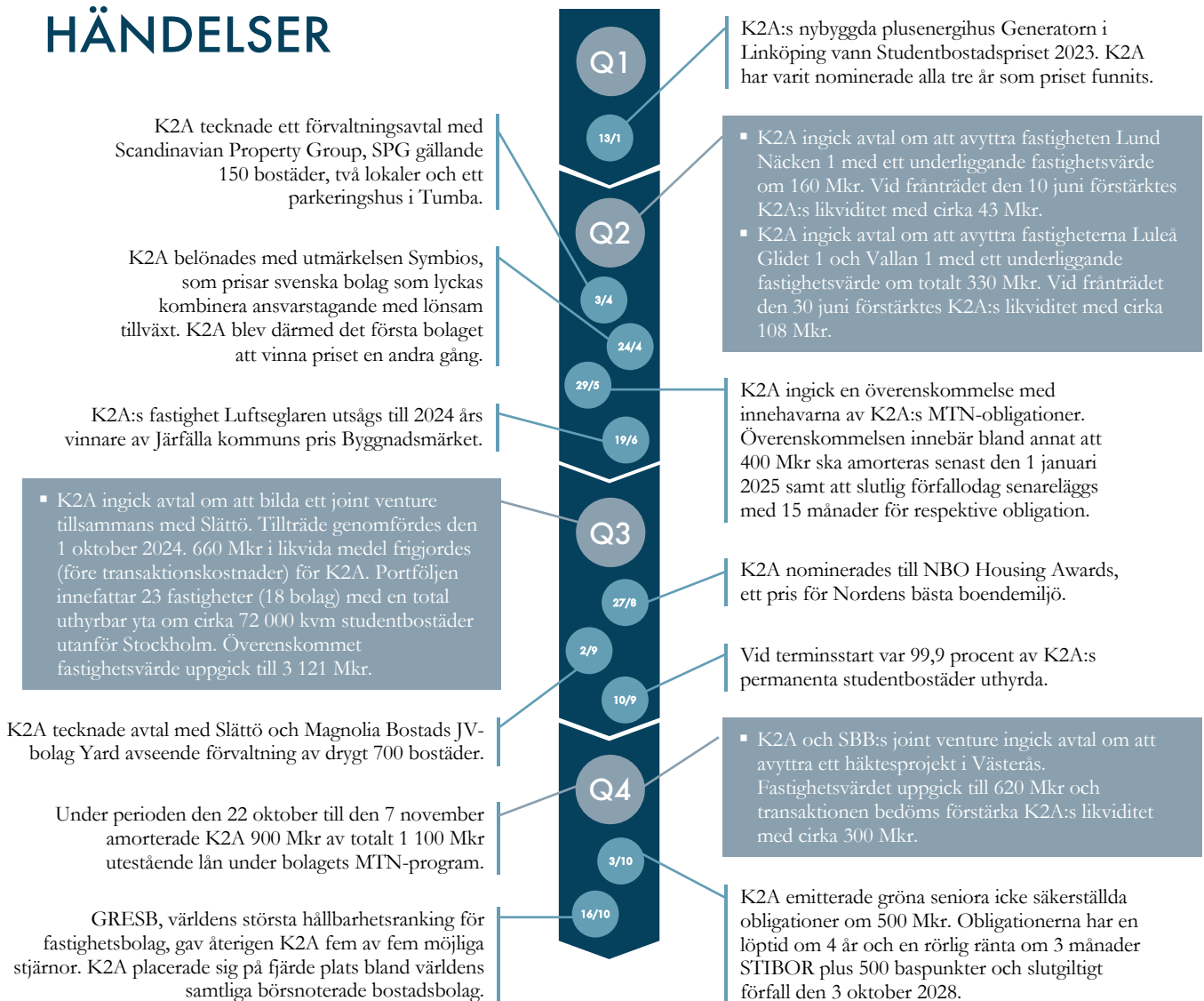
Hyresvärde fastigheter under förvaltning

**485 Mkr**

Förändring driftsöverskott 12 mån sedan föregående år

**9 %**

# HÄNDELSE



## Vd-ord

”Mycket har hänt runt K2A sedan den förra kvartalsrapporten och det senaste vd-ordet publicerades.” Så inledde jag vd-ordet i vår delårsrapport för januari-juni och den meningen är minst lika sann den här gången. Mycket av detta har dessutom hänt efter att böckerna stängts för det tredje kvartalet. Den 1 oktober tillträdde det JV-bolag som K2A bildat tillsammans med Slättö 2 990 studentbostäder, som JV-bolaget förvärvat av K2A. Tillträdet innebär att likvida medel om 660 miljoner kronor, före transaktionskostnader, tillfördes K2A. Affären innebär en tydlig förstärkning av K2A:s nyckeltal. Proforma per balansdagen, rensat från fastigheterna som ingår i denna transaktion, beräknas K2A:s belåningsgrad netto uppgå till 57,6 procent.

De fastigheter som överlåtits till JV-bolaget konsolideras inte i K2A:s räkenskaper från och med frånträdesdagen, utan redovisas som andelar i joint ventures. Tillsammans med den förstärkning som våra fastighetstransaktioner innebär, gör det att nästa rapport kommer innehålla helt andra siffror än den rapport du nu har framför dig. Av denna anledning har aktuell intjäningsförmåga utgått i denna rapport.

Den 3 oktober emitterade K2A gröna obligationer till ett belopp om 500 miljoner kronor. En lyckad emission som visar att investeringsviljan i svensk hyresrättsmarknad är stor. Det är tydligt att fastighetsmarknaden omges av en typ av optimism som vi inte sett de senaste åren, vilket sammanfaller väldigt väl med de viktiga insatser vi på K2A genomfört på finansieringssidan.

Den process vi genomförde strax före sommaren gällande våra sedan tidigare utestående obligationer, det som på juristspråk kallas ”skriftliga förfaranden”, innebär att vi senarelade förfalldatumerna på obligationerna, men också att räntemarginalen för respektive obligation skulle öka från mellan 3,00 och 4,40 procent till 7,00 procent från de ursprungliga förfalldatumerna. I två steg har vi nu löst större delen av dessa obligationer, vilket gör att vi säkerställer vår långsiktiga finansiering samtidigt som vi sänker våra kapitalkostnader över tid.

Den 25 oktober meddelade vi att vi avyttrar det omfattande häktesprojekt som vi drivit tillsammans med SBB. Ett omfattande projekt med stora möjligheter, men som också hade inneburit ett betydande investeringsåtagande.

Att kunna genomföra denna försäljning till en premie kring 35 procent frigör kapital för investeringar som möjliggör en än större avkastning för K2A framåt. Givet att de villkor som omger förvärvet uppfylls tillförs K2A per frånträdesdagen – som planeras till andra kvartalet 2025 – likvida medel om cirka 300 miljoner, före transaktionskostnader.

Sammanlagt har K2A sedan april 2023 sålt fastigheter för 5 827 miljoner kronor, vilket är 1,1 procent mer än summan av de bokförda värdena vid respektive försäljningstillfälle – och nominellt sett endast 3,2 procent under summan av de historiskt sett högsta bokförda värdena för respektive fastighet som omfattas av försäljningarna. En tydlig skillnad mot marknadens prognoser om nedgångar på uppemot 15 procent i fastighetsvärde. Med 1 600 miljoner kronor i frigjort kapital och 3 190 miljoner kronor i lösta fastighetslån står K2A nu väl rustat för framtiden.

### Förvaltningsaffären växer

2024 har varit ett lyckat år för K2A:s operativa verksamhet. Trots betydande avyttringar under 2023 har vi under januari-september i år ökat våra hyresintäkter och vårt driftsöverskott till de högsta nivåerna i bolagets historia, vilket motsvarar 7,4 procent respektive 6,4 procent högre än tidigare toppnoteringar från 2023. Att inflationen bromsat in skapar också goda förutsättningar för förvaltning av hyresrätter de närmaste åren. Hyresökningarna brukar historiskt följa inflationen över tid, men med viss eftersläpning. Det är därför inte orimligt att förvänta sig större ökning på intäktssidan än på kostnadssidan för svenska bostadsbolag som förvaltar hyresrätter, efter ett par år av motsatt utveckling.

När det gäller K2A:s förvaltning har vi också växlat upp en delvis ny del av vår affär, där vi förvaltar åt externa, eller – som i fallet med vårt nya JV-bolag – delvis externa, ägare.

I september tecknade vi ett nytt externt förvaltningsuppdrag med Slättös och Magnolias gemensamägda bolag Yard, gällande förvaltning av fem fastigheter med totalt drygt 700 bostäder. Tillsammans med tidigare förvaltningsuppdrag innebär detta att vi nu förvaltar cirka 4 800 bostäder åt externa ägare, inklusive det JV-bolag som vi äger tillsammans med Slättö. Denna typ av uppdrag kompletterar förvaltningen av egenägda fastigheter på ett bra sätt och bidrar till att stärka K2A:s förvaltningsnetto och kassaflöde.

### Möjligheter framåt

De största affärsmöjligheterna jag ser för K2A på medellång sikt finns i vår byggrättsportfölj, som rymmer mycket goda möjligheter till värdeskapande, framför allt i Stockholmsregionen där en majoritet av våra byggrätter finns. Det projekt som står först i kö finns i Slakthusområdet i södra Stockholm. Där ska vi bland annat bygga 250 attraktiva student- och forskarlägenheter samt en idrottshall som kommer att hyras långsiktigt av Stockholms stad.

Stockholm är prioriterat för K2A och det är i sammanhanget värt att påminna om att våra befintliga studentbostäder i Stockholmsregionen, bland annat prisbelönta Luftseglaren i Barkarbystaden, inte ingick i JV-affären med Slättö, utan att vår Stockholmsportfölj fortfarande ägs till 100 procent av K2A.

Det nya JV-bolagets tillträde blir nu startskottet för nya möjligheter för K2A, med en starkare finansiell ställning än tidigare. Tillsammans med de positiva tecken vi ser i omvärlden gör det att jag har höga förväntningar på K2A:s utveckling framåt.

*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

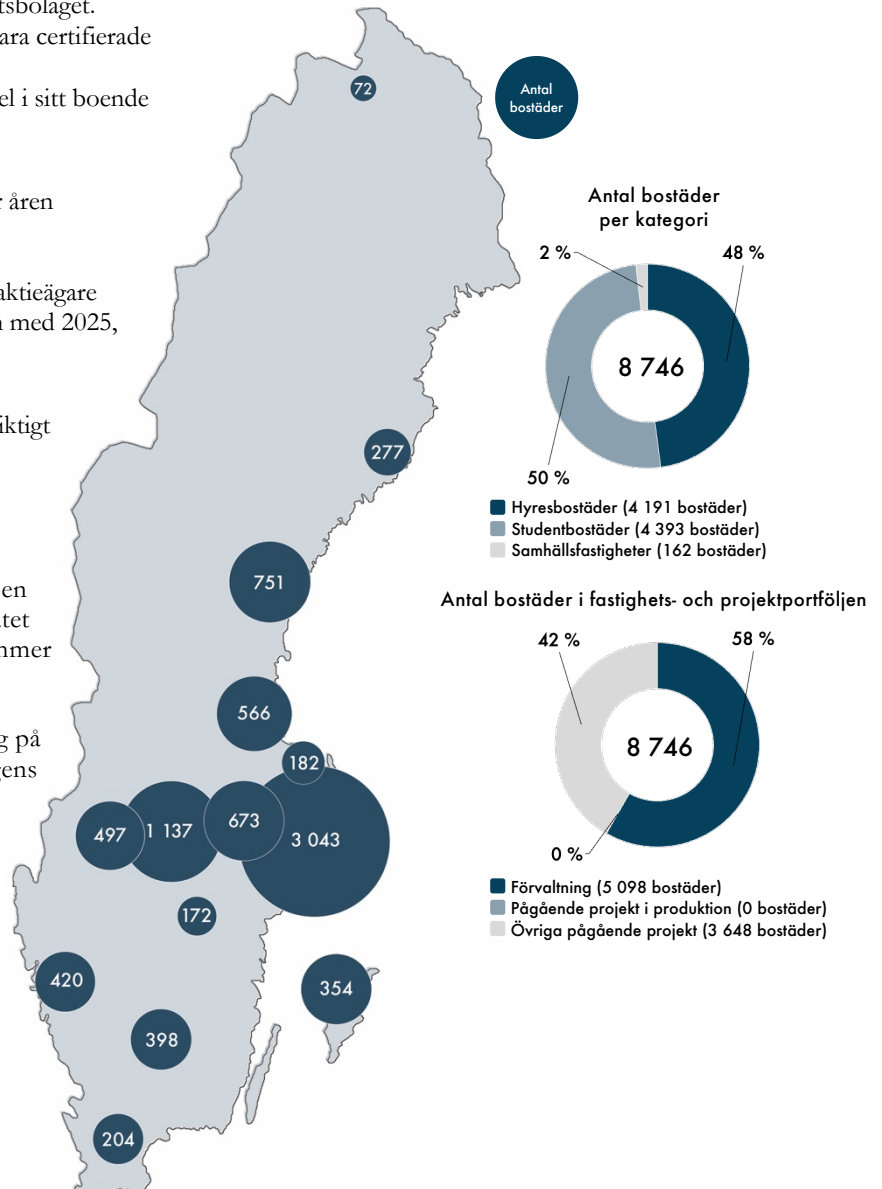
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

## För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och 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 8 746 bostäder, varav 5 098 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 155 Mkr.



# FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

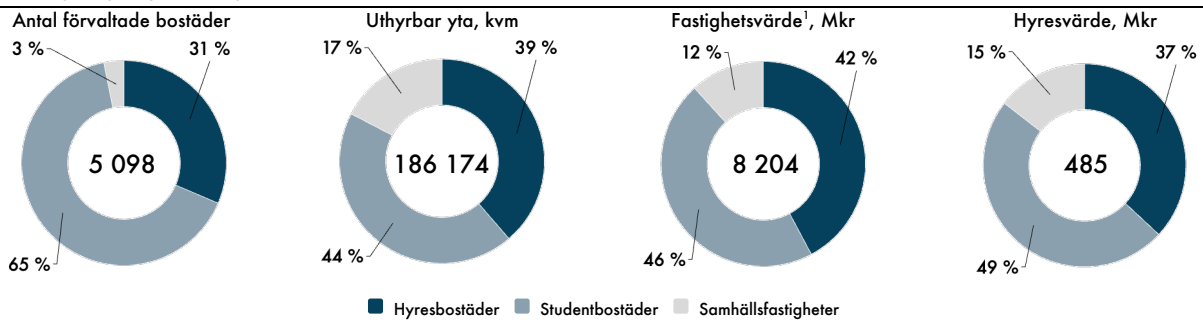
Förvaltningsobjekten består av totalt 5 098 bostäder och en uthyrbar yta om 186 174 kvm, varav 160 540 kvm avser bostäder.

## Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

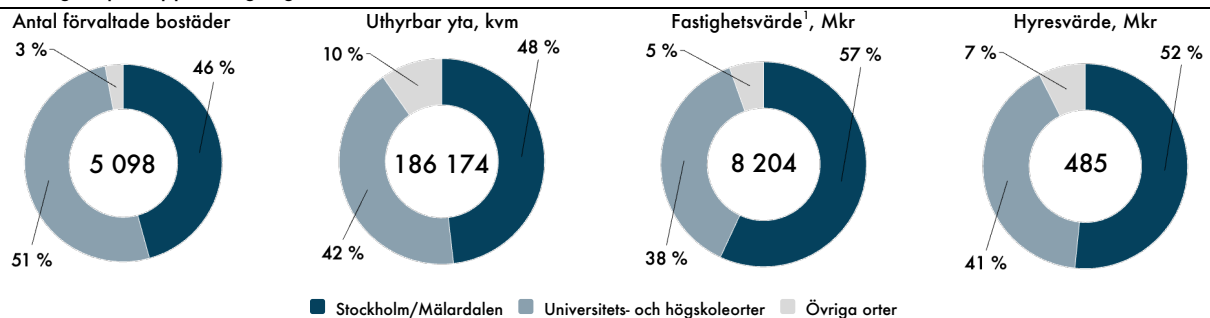
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 608	3 383	3 463	48 099	179	2 488	41	575	135	1 873
Studentbostäder	3 334	76 515	5 401	3 777	46 105	236	2 876	54	665	175	2 131
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	965	29 891	71	2 186	10	298	61	1 888
Summa/genomsnitt	5 098	160 540	25 634	8 204	44 066	485	2 607	105	567	370	1 989

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	2 331	83 389	6 282	4 669	52 073	251	2 794	50	562	196	2 188
Universitets- och högskoleorter	2 615	67 212	11 202	3 091	39 418	199	2 534	49	620	145	1 845
Övriga orter	152	9 939	8 150	444	24 518	36	1 990	6	356	29	1 624
Summa/genomsnitt	5 098	160 540	25 634	8 204	44 066	485	2 607	105	567	370	1 989

## 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 9 155 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 188,1 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

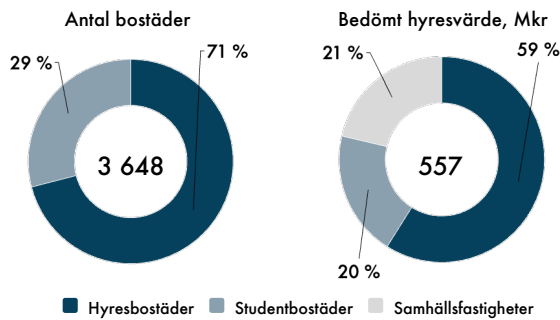
Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
<b>Per 2024-01-01</b>						
Hyresbostäder		H		70 416	1 657	177,2
Studentbostäder		St		81 166	3 329	233,9
Samhällsfastigheter		Sa		32 772	168	70,5
Framtida projektfastigheter		Fp		2 706	5	4,6
<b>Summa</b>				<b>187 060</b>	<b>5 159</b>	<b>486,2</b>
<b>Adderade 2024</b>						
Planeten	Västerås	H	1, 2024	2 463	62	5,3
Magasinet	Norrälje	H	1, 2024	10 820	191	23,1
<b>Summa</b>				<b>13 283</b>	<b>253</b>	<b>28,4</b>
<b>Avyttrade 2024</b>						
Sirenen	Lund	H	2, 2023	-3 580	-98	-8,3
Skrinet	Luleå	H	2, 2023	-4 660	-95	-8,8
Spiran	Luleå	H	4, 2023	-5 424	-115	-10,6
LSS Ronneby	Ronneby	Sa	3, 2021	-505	-6	-1,7
<b>Summa</b>				<b>-14 169</b>	<b>-314</b>	<b>-29,4</b>
<b>Totalt per balansdagen</b>				<b>186 174</b>	<b>5 098</b>	<b>485,3</b>
<b>Avyttrade, ej frånträdde fastigheter</b>						
Midgård	Gävle	St	1998/2017	-4 754	-200	-12,6
Vanadis	Gävle	St	2015	-2 024	-95	-5,8
Roten	Umeå	St	2016	-6 175	-277	-17,7
Oregonan	Örebro	St	2017/2018	-6 635	-306	-20,6
Jägarskolan	Kiruna	St	2017	-1 646	-72	-5,9
Havet	Örebro	St	1968/2020	-7 239	-352	-19,3
Parasollet	Lund	St	1, 2019	-2 564	-120	-7,8
Helgonagården	Lund	St	2010/2017/2020	-1 136	-40	-3,6
Grönborg	Sundsvall	St	1940/1998/2009	-2 837	-80	-5,0
Slottsstaden	Växjö	St	2005	-3 829	-113	-7,3
Hinderbanan etapp 1	Gävle	St	3, 2020	-4 475	-139	-12,8
Kronokassören 3	Karlstad	St	2017	-2 635	-122	-7,4
Ukulelen 1	Karlstad	St	2016	-5 294	-248	-14,3
Harklövern	Karlstad	St	3, 2021	-1 058	-46	-3,0
Hinderbanan etapp 4	Gävle	St	4, 2021	-2 768	-126	-8,5
Västern	Sundsvall	St	2, 2022	-5 435	-238	-16,0
Rekylen 1, Järnvägen 6 & 7	Visby	St	1994/1999/2000	-5 076	-204	-11,6
Hortonomen	Växjö	St	4, 2022	-2 640	-100	-7,2
Generatorn	Linköping	St	3, 2023	-3 169	-112	-10,1
<b>Summa</b>				<b>-71 389</b>	<b>-2 990</b>	<b>-196,4</b>
<b>Totalt</b>				<b>114 785</b>	<b>2 108</b>	<b>288,9</b>

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

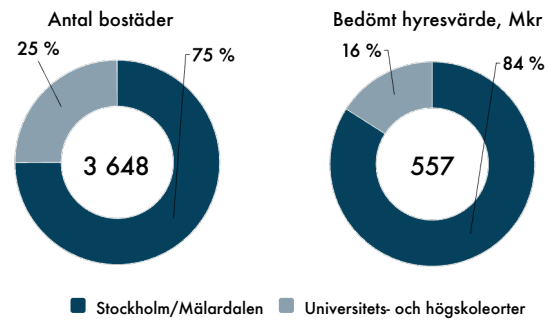


## PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

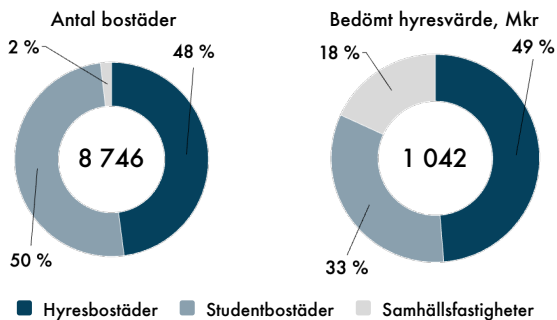


Uppdelat geografiskt

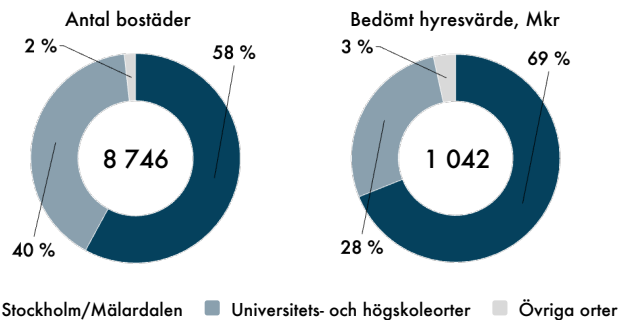


## TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

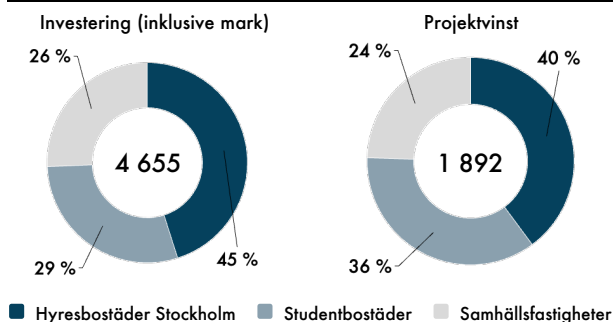


## PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

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	%
Hyresbostäder Stockholm	1 052	35 418	1 810	37 228	130	3 484	2 853	76 636	2 099	754	36
Studentbostäder	973	22 611	755	23 366	99	4 218	2 038	87 221	1 363	675	50
Samhällsfastigheter	-	-	20 657	20 657	119	5 743	1 656	80 168	1 193	463	39
Summa/genomsnitt	2 025	58 029	23 222	81 251	347	4 269	6 547	80 578	4 655	1 892	41

Fördelning per kategori, Mkr





## PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Övriga pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2025	2027	6 562	247
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2025	2027	1 230	–
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2025	2027	2 130	–
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200
Trätornet	Stockholm	H	5	2026	2028	4 170	115
Sandstugan	Stockholm	H	4	2026	2028	5 276	150
Åkroken	Sundsvall	St	6	2026	2028	1 892	86
Korpralen	Gotland	St	3	2026	2028	1 672	76
Havet	Örebro	St	6	2026	2028	1 024	36
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2027	2029	6 414	180
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2027	2029	1 958	89
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80
Båtvärvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95
Majelden	Stockholm	St	3	2027	2029	1 100	40
Nyborg	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Imperiet	Stockholm	H	3	2027	2030	7 000	188
Skogsliden	Stockholm	H	5	2028	2030	3 425	92
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152
<b>Summa</b>						<b>63 498</b>	<b>1 951</b>
<b>Övriga pågående projekt</b>							
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
<b>Summa</b>						<b>46 210</b>	<b>1 137</b>
<b>Total</b>						<b>109 708</b>	<b>3 088</b>
<b>Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A</b>							
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400
Ångpannan (prioriterat projekt) <sup>3)</sup>	Västerås	Sa	6	2024	2028	17 327	–
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160
<b>Summa</b>						<b>48 697</b>	<b>560</b>
<b>Totalt per balansdagen</b>						<b>158 405</b>	<b>3 648</b>

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%).

3) Avyttrat den 24 oktober 2024. Frånträdet är planerat till andra kvartalet 2025 och avyttringen är villkorad av bland annat sedvanliga myndighetsgodkännanden.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter		117,2	105,8	351,7	327,5	467,8	443,6
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-17,8	-18,4	-67,7	-65,9	-93,5	-91,7
Underhåll		-3,8	-2,8	-12,7	-8,5	-18,6	-14,4
Fastighetsskatt		-0,6	-0,8	-1,9	-2,5	-3,5	-4,1
Avskrivningar		-0,4	-0,4	-1,3	-1,1	-1,7	-1,6
Fastighetsadministration		-11,7	-5,9	-25,9	-21,8	-31,9	-27,8
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-34,3</b>	<b>-28,2</b>	<b>-109,5</b>	<b>-99,9</b>	<b>-149,1</b>	<b>-139,5</b>
Driftsöverskott		82,9	77,5	242,2	227,7	318,6	304,1
Central administration, fastighetsförvaltning		-5,6	-3,6	-14,5	-12,1	-17,9	-15,5
Central administration, projektutveckling		-8,1	-6,8	-29,5	-26,5	-46,6	-43,6
Resultat från joint ventures		-0,5	-15,1	-2,2	-31,1	-47,1	-76,0
- varav förvaltningsresultat		-1,5	-0,1	-3,2	0,2	-3,4	0,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		1,0	-15,0	1,0	-31,3	-43,7	-76,0
Räntenetto		-68,3	-44,3	-172,4	-138,6	-221,6	-187,9
Förvaltningsresultat		0,4	7,7	23,5	19,3	-14,5	-18,8
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-0,3	-158,0	-39,1	-463,5	-46,6	-471,0
Förvaltningsfastigheter, realiserade		5,9	-8,4	-35,0	-18,4	-46,0	-29,4
Andelar i andra bolag		4,0	-	4,0	-	4,0	-
Derivat		-67,4	-12,2	-85,2	-7,4	-200,6	-122,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57,4</b>	<b>-170,9</b>	<b>-131,7</b>	<b>-469,9</b>	<b>-303,8</b>	<b>-642,0</b>
Aktuell skatt		-0,2	0,2	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Uppskjuten skatt		6,5	20,2	-15,3	98,8	-9,0	105,2
<b>Periodens/årets resultat</b>		<b>-51,1</b>	<b>-150,6</b>	<b>-147,3</b>	<b>-371,2</b>	<b>-313,0</b>	<b>-536,9</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		-51,1	-150,6	-147,3	-370,8	-313,0	-536,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-0,3	-	-0,3
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,72	-1,99	-2,21	-5,00	-4,38	-7,17
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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	9 154,6	9 011,1	9 125,4
Rörelsefastigheter		18,0	22,5	21,4
Inventarier		6,7	15,7	14,2
Licenser		2,9	4,3	3,9
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		9 182,2	9 053,6	9 164,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		273,8	320,8	276,0
Andelar i andra bolag		157,4	153,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		12,6	26,8	21,9
Derivat		32,7	203,5	116,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		476,5	704,6	568,0
Summa anläggningstillgångar		9 658,7	9 758,2	9 732,9
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		0,0	1,6	0,0
Kundfordringar		4,1	2,0	2,8
Skattefordringar		2,4	3,6	1,2
Fordringar på joint ventures		107,9	51,3	60,7
Övriga fordringar		19,3	119,1	137,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52,9	41,4	42,2
Likvida medel		73,7	223,5	80,5
Summa omsättningstillgångar		260,3	442,5	325,3
Summa tillgångar		9 919,0	10 200,7	10 058,2
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<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		236,5	594,6	417,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 176,5	2 534,6	2 357,4
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Totalt eget kapital		2 176,5	2 534,6	2 357,4
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		450,4	441,4	435,0
Långfristiga leasingkulder		264,0	194,4	190,7
Långfristiga räntebärande skulder		3 386,5	4 161,6	4 644,5
Derivat		1,2	-	-
Summa långfristiga skulder		4 102,0	4 797,4	5 270,2
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		3 271,9	2 489,6	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder		36,6	33,3	34,7
Leverantörsskulder		22,9	46,9	47,2
Skatteskulder		4,3	5,3	5,9
Övriga skulder		139,4	152,5	147,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165,4	141,1	131,9
Summa kortfristiga skulder		3 640,5	2 868,7	2 430,6
Summa skulder		7 742,6	7 666,1	7 700,8
Summa eget kapital och skulder		9 919,0	10 200,7	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		
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>1 045,9</b>	<b>0,3</b>	<b>2 986,1</b>
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
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>594,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2 534,6</b>
Periodens resultat				-165,7	-	-165,7
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-11,5	-	-11,5
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-11,5	-	-11,5
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>417,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2 357,4</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>417,4</b>	<b>-</b>	<b>2 357,4</b>
Periodens resultat				-147,3	-	-147,3
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-33,6	-	-33,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-33,6	-	-33,6
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>236,5</b>	<b>-</b>	<b>2 176,5</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	0,4	7,7	23,5	19,3	-14,5	-18,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26,8	26,2	58,0	76,6	98,7	117,2
Betald skatt	-	-	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Förändring av varulager	-0,0	0,1	0,0	0,7	1,6	2,3
Förändringar av rörelsefordringar	-8,8	72,3	-6,6	-43,5	2,6	-34,4
Förändringar av rörelseskulder	16,2	71,7	-13,6	44,9	9,5	67,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34,6	178,0	60,9	97,3	97,3	133,7
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-11,9	-81,6	-38,4	-234,0	-108,8	-304,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-373,5	0,3	-372,9	-304,5	-1 015,4	-947,0
Handpenningar, förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-25,0	-25,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	30,0	-13,3	502,2	1 262,1	1 080,0	1 839,9
Investeringar i licenser	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Investeringar i inventarier	-0,3	-0,1	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6
Försäljning av inventarier	1,6	-	3,6	0,1	4,2	0,6
Utlåning till joint ventures	-19,3	-19,2	-41,8	-37,0	-58,4	-53,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373,4	-113,9	52,2	686,2	-124,0	510,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	331,3	40,2	448,8	631,4	671,5	854,1
Amortering av lån	-42,6	-417,6	-512,6	-1 333,7	-681,3	-1 502,4
Amortering av leasingskuld	-8,1	-7,7	-24,3	-18,3	-32,2	-26,2
Transaktion derivat	-	-0,0	-	-68,0	-28,6	-96,6
Betalning hybridobligation	-	-10,7	-22,8	-29,5	-34,4	-41,1
Utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-27,1	-18,0	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	280,6	-404,9	-119,9	-858,0	-123,1	-861,2
Periodens kassaflöde	-58,2	-340,8	-6,8	-74,5	-149,8	-217,5
Likvida medel vid periodens/årets början	131,9	564,3	80,5	298,0	223,5	298,0
Likvida medel vid periodens/årets slut	73,7	223,5	73,7	223,5	73,7	80,5

## SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELDE POSTER		KONCERNEN	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter	351,2	325,9	0,5	1,6	0,0	0,0	351,7	327,5
Fastighetskostnader	-108,4	-98,1	-1,1	-1,7	-0,0	-0,0	-109,5	-99,9
Driftsöverskott	242,8	227,8	-0,6	-0,2	0,0	0,0	242,2	227,7
Central administration	-14,5	-12,1	-29,5	-26,5	-	-	-44,0	-38,6
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-2,2	-31,1	-2,2	-31,1
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-3,2	0,2	-3,2	0,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	1,0	-31,3	1,0	-31,3
Räntenetto	-112,1	-97,2	-1,5	-0,4	-58,8	-41,1	-172,4	-138,6
Förvaltningsresultat	116,2	118,5	-31,6	-27,0	-61,0	-72,2	23,5	19,3
<b>Värdeförändringar</b>								
Fastigheter, orealiserade	-36,5	-221,7	-2,6	-241,8	-0,0	0,0	-39,1	-463,5
Fastigheter, realiserade	-33,8	-18,8	-1,2	0,4	-0,0	0,0	-35,0	-18,4
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	4,0	-	4,0	-
Derivat	-10,9	-	-	-	-74,3	-7,4	-85,2	-7,4
Resultat före skatt	35,0	-121,9	-35,5	-268,4	-131,3	-79,5	-131,7	-469,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,2	-0,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-15,3	98,8
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-147,3	-371,2
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Anläggningstillgångar	8 392,0	8 253,6	1 069,8	1 139,3	196,9	365,2	9 658,7	9 758,2
Omsättningstillgångar	56,1	157,9	8,4	93,4	195,8	191,2	260,3	442,5
Summa tillgångar	8 448,2	8 411,5	1 078,2	1 232,7	392,7	556,4	9 919,0	10 200,7
Långfristiga skulder	3 193,0	3 704,2	505,9	506,0	403,1	587,2	4 102,0	4 797,4
Kortfristiga skulder	2 734,3	2 091,0	86,2	226,2	820,0	551,5	3 640,5	2 868,7
Summa skulder	5 927,4	5 795,1	592,1	732,2	1 223,1	1 138,8	7 742,6	7 666,1
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 176,5	2 534,6
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	9 919,0	10 200,7

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2024	2023	2024	2023	2023 okt-	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	2024 sep	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Antal bostäder i förvaltning	5 098	5 126	5 098	5 126	5 098	5 159
Antal bostäder i produktion	-	368	-	368	-	253
Antal bostäder i projekt	3 648	3 673	3 648	3 673	3 648	3 618
Totalt antal bostäder	8 746	9 167	8 746	9 167	8 746	9 030
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	153,9	152,1	153,9	152,1	153,9	154,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	33,3	32,3	33,3	32,3	32,8
Total uthyrbar yta, tkvm	186,2	185,4	186,2	185,4	186,2	187,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	97,2	94,0	97,4	94,7	97,3
Överskottsgrad, %	70,7	73,3	68,9	69,5	68,1	68,6
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-11,9	-81,6	-38,4	-234,0	-108,8	-304,4
Förvärv	-373,5	0,3	-372,9	-304,5	-1 040,4	-972,0
Avyttringar	30,0	-13,3	502,2	1 262,1	1 080,0	1 839,9
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	-14,4	-22,8
Soliditet, %	21,9	24,8	21,9	24,8	21,9	23,4
Belåningsgrad, %	67,1	65,2	67,1	65,2	67,1	66,7
Belåningsgrad netto, %	66,9	64,4	66,9	64,4	66,9	66,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,1	3,2	4,1	3,2	4,1	3,2
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	-	-	1,4	1,5
Räntebindningstid, antal månader	12	21	12	21	12	20
Kapitalbindningstid, antal månader	13	20	13	20	13	19
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	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	1 804 800	1 804 800,0	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	0,0	9,0	9,0	27,1	18,0	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	0,00	5,00	5,00	15,00	10,00	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	-0,12	-0,15	-0,22	-0,46	-0,91	-1,14
Resultat per stamaktie, kr	-0,72	-1,99	-2,21	-5,00	-4,38	-7,17
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,72	-1,99	-2,21	-5,00	-4,38	-7,17
Eget kapital, Mkr	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 357,4
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 207,6	1 565,7	1 207,6	1 565,7	1 207,6	1 388,5
Eget kapital per stamaktie, kr	14,06	18,23	14,06	18,23	14,06	16,17
NRV, Mkr	2 595,3	2 772,5	2 595,3	2 772,5	2 595,3	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 626,4	1 803,6	1 626,4	1 803,6	1 626,4	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	18,94	21,01	18,94	21,01	18,94	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	-9,8	-29,3

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Rörelsens intäkter	14,7	14,8	47,7	48,8	62,2	63,3
Rörelsens kostnader	-25,2	-24,1	-83,9	-79,7	-111,3	-107,1
Rörelseresultat	-10,5	-9,2	-36,2	-30,9	-49,1	-43,8
Resultat från finansiella poster	-65,1	-12,5	-72,8	-24,8	-167,3	-119,3
Resultat efter finansiella poster	-75,6	-21,7	-109,0	-55,7	-216,4	-163,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	22,9	22,9
Resultat före skatt	-75,6	-21,7	-109,0	-55,7	-193,5	-140,2
Skatt	10,0	0,9	10,4	-3,3	33,5	19,7
Periodens/årets resultat	-65,6	-20,8	-98,5	-59,0	-160,0	-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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,9	4,3	3,9
Materiella anläggningstillgångar	2,4	2,6	2,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 211,1	2 380,4	2 284,4
Anläggningstillgångar	2 216,4	2 387,3	2 290,8
Omsättningstillgångar	1 796,7	1 883,7	1 928,5
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 013,1</b>	<b>4 271,0</b>	<b>4 219,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	601,0	806,1	733,2
Summa eget kapital	1 149,0	1 354,1	1 281,1
Långfristiga skulder	432,2	722,5	404,9
Kortfristiga skulder	2 431,9	2 194,4	2 533,2
Summa skulder	2 864,1	2 916,9	2 938,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 013,1</b>	<b>4 271,0</b>	<b>4 219,3</b>



# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 351,7 Mkr (327,5). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 7,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94,0 procent (97,4).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till högre hyresnivåer jämfört med samma period 2023. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,2 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med -0,5 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 186,2 tkvm den 30 september 2024 jämfört med 185,4 tkvm den 30 september 2023, vilket innebär en förändring med 0,4 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2024 uppgick, på årsbasis, till 485,3 Mkr (448,9), vilket motsvarar en tillväxt om 8,1 procent.

### Utveckling intäkter

Mkr	2024		2023		Förändring, %
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	
Studentbostäder	178,3	155,6	155,6	155,6	14,6
Hyresbostäder	121,1	123,3	123,3	123,3	-1,8
Samhällsfastigheter	52,2	48,6	48,6	48,6	7,6
<b>Totala intäkter</b>	<b>351,7</b>	<b>327,5</b>	<b>327,5</b>	<b>327,5</b>	<b>7,4</b>

## Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till -109,5 Mkr (-99,9), vilket motsvarade en ökning om 9,6 procent. Ökningen är en följd av att K2A under föregående period erhöll elstöd om 3,4 Mkr samt generella prisökningar.

### Fastighetskostnader jan-sep 2024

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-36,1	-25,0	-6,7	-67,7
Underhåll	-6,6	-3,4	-2,8	-12,7
Fastighetsskatt	-1,5	-0,5	-0,0	-1,9
Avskrivningar	-	-1,3	-	-1,3
Direkta fastighetskostnader	-44,1	-30,1	-9,5	-83,6
Fastighetsadministration	-	-	-	-25,9
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-109,5</b>

### 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
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-99,9</b>

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -82,4 Mkr (-76,9) vilket motsvarar en ökning med 7,1 procent. Ökningen är en följd av att K2A under föregående period erhöll elstöd om 3,4 Mkr samt generella prisökningar. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 3,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -25,9 Mkr (-21,8). Under perioden har ett vite om -2,8 Mkr samt en garagehyra hänförlig till 2023 om -0,7 Mkr belastat fastighetsadministration.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 242,2 Mkr (227,7), vilket motsvarade en ökning med 6,4 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,1 procent (67,6).

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -44,0 Mkr (-38,6), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 14,0 procent. Juridiska kostnader i samband med refinansieringar belastade central administration med 1,0 Mkr under perioden. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 6,0 Mkr (6,0) för projektlednings-tjänster, 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 -14,5 Mkr (-12,1) respektive -29,5 Mkr (-26,5).

## Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -2,2 Mkr (-31,1). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 1,0 Mkr (-31,3).

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -172,4 Mkr (-138,6). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Räntenettet har under perioden belastats med transaktionskostnader om 9,4 Mkr i samband med förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 4,1 procent (3,2). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,4 (1,6).

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -39,1 Mkr (-463,5).

### Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2024	2023
	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsobjekt	-36,5	-221,7
Pågående projekt	-2,6	-241,8
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-39,1</b>	<b>-463,5</b>
<b>Totalt i procent av ingående balans</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,6</b>

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 4 058 Mkr (3 575). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -85,2 Mkr (-7,4).

## Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,2 Mkr (-0,1). Uppskjuten skatt uppgick till -15,3 Mkr (98,8) 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 30 september 2024 till 397,7 Mkr (387,3). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

### Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2024-09-30	2023-09-30
Fastigheter	537,1	492,2
Underskottsavdrag	-81,4	-80,4
Obeskattade reserver	0,6	0,7
Derivat	-6,4	28,5
Övriga poster	0,4	0,4
<b>Summa</b>	<b>450,4</b>	<b>441,4</b>

Skatteverket har beslutat att K2A ska påföras 11,9 Mkr i omvärderad utgående moms (inklusive skattetillegg) för räkenskapsåret 2021. K2A delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat beslutet.

## Övrig information

### Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 38 personer (54) anställda i K2A. 38 medarbetare (48), varav 14 kvinnor (19), 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 (4,3), varav 0,3 Mkr (3,9) 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 30 september 2024 tillgångar till ett värde om 9 919 Mkr (10 201), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 155 Mkr (9 011). Likvida medel uppgick per balansdagen till 74 Mkr (223). Eget kapital uppgick till 2 176 Mkr (2 535).

## Räntebärande skulder

Den 3 oktober 2024 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 500 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och löper på fyra år. Efter amorteringar av MTN-obligationer om totalt 900 Mkr under oktober och november 2024 återstår endast 200 Mkr av MTN-obligationerna.

K2A hade den 30 september 2024 räntebärande skulder (exklusive leasingskulder) om 6 658 Mkr (6 651). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 66,9

procent (64,4). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,1 procent (3,2). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 12 månader (21) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 13 månader (20). Proforma effekter på räntebindning, kapitalbindning och genomsnittsränta av genomförda transaktioner framgår i not 4 Händelser efter balansdagen.

K2A har ränteswapavtal om 4 058 Mkr (3 575). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 81,8 Mkr (70,3). Periodiserade transaktionskostnader om 17,5 Mkr (8,7) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	1 430	21
Räntesäkrade lån	4 058	61
Lån med rörlig ränta	1 188	18
<b>Summa</b>	<b>6 676</b>	<b>100</b>

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 683	1,33
2028	475	0,21
<b>Summa/snitt</b>	<b>4 058</b>	<b>1,02</b>

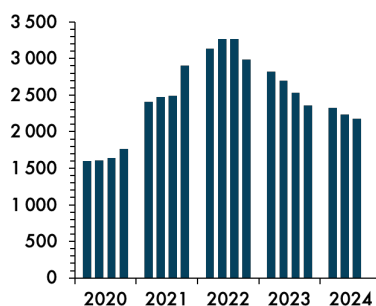
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	1 188	6,08	-	-	-
2024	20	10,00	1 172	1 172	-
2025	3 018	3,61	3 500	3 500	-
2026	1 974	3,79	1 654	1 654	-
2028	475	3,12	350	350	-
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>6 676</b>	<b>4,09</b>	<b>6 676</b>	<b>6 676</b>	-

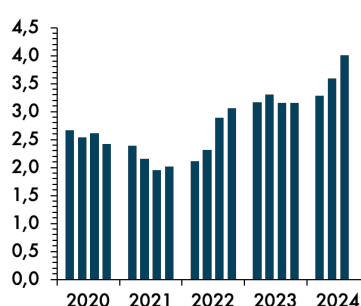
## GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN PER BOKSLUTSDAGEN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %
MTN 101 (lång del)	2021-06-01	2025-09-01	0,9	255	Stibor 3M	7,00	10,32
MTN 101 (kort del)	2021-06-01	2024-12-30	0,2	145	Stibor 3M	7,00	10,32
MTN 102 (lång del)	2021-10-01	2026-07-01	1,8	255	Stibor 3M	3,00	6,72
MTN 102 (kort del)	2021-10-01	2024-12-30	0,2	145	Stibor 3M	3,00	6,72
MTN 103 (lång del)	2022-03-18	2026-03-18	1,5	191	Stibor 3M	4,40	7,67
MTN 103 (kort del)	2022-03-18	2024-12-30	0,2	109	Stibor 3M	4,40	7,67
<b>Totalt emitterat belopp</b>				<b>1 100</b>			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	9,60

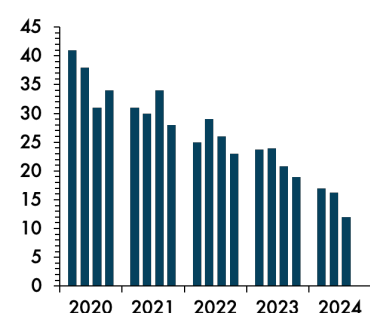
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder. 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 22. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2023.

### Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2024-09-30	2023-09-30
Diskonteringsränta bostäder	6,4	6,2
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	7,7
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,2	4,0
Samhällsfastigheter	6,0	5,5
Vägt genomsnitt	4,4	4,2

Fastighetsbeståndets värde har minskat med 50,9 Mkr jämfört med den 31 december 2023. Under perioden har 112,0 Mkr (1 341,5) 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 188,1 Mkr (141,8). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

### Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	474,4	-0,7	473,8
Försäljningar	-506,8	1,9	-504,9
Investeringar	11,5	23,3	34,9
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	2,7	96,8	99,6
Värdeförändringar			
Realiserade	-17,0	-2,6	-19,6
Realiserade	-33,8	-1,2	-35,0
Nyttjanderättstillgångar	-19,4	-	-19,4
Omklassificering	112,0	-112,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 392,0	762,6	9 154,6

### 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 nyttjanderättstillgångar	34,9	-	34,9
Värdeförändringar			
Realiserade	-207,9	-241,8	-449,7
Realiserade	-18,8	0,4	-18,4
Nyttjanderättstillgångar	-13,8	-	-13,8
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	1 341,5	-1 341,5	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 253,7	757,4	9 011,1

## Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämman 2024 beslutades inte om någon utdelning vilket lett till att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 18,4 Mkr inklusive upplupen ränta om 0,4 Mkr.

## Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 10 juli ingick K2A avtal om att ingå i ett joint venture tillsammans med Slättö. Parterna har gemensamt inflytande över det samägda bolaget. Tillträde genomfördes den 1 oktober 2024 och frigjorde 660 Mkr i likvida medel före transaktionskostnader för K2A. Portföljen innefattar 23 fastigheter (18 bolag) med en total uthyrbar yta om cirka 72 000 kvm studentbostäder utanför Stockholm. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 3 121 Mkr och hyresvärdet uppgår till 188 Mkr. Slättö erhöll 40 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna i det samägda bolaget genom att erlagga 660 Mkr i preferenskapital som löper med rätt till en avkastning om 14 procent per år. K2A behåller 60 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna i JV-bolaget. De fastigheter som överläts till JV-bolaget konsolideras inte i K2A:s räkenskaper från och med den 1 oktober 2024, utan redovisas framöver som andelar i joint ventures. Affären innebär en tydlig förstärkning av K2A:s nyckeltal. Proforma per balansdagen, rensat från fastigheterna som ingår i denna transaktion, beräknas K2A:s belåningsgrad netto uppgå till 57,6 procent. K2A kommer fortsatt att utföra teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheterna.

Den 3 oktober emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 500 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutgiltigt förfall den 3 oktober 2028.

Den 22 oktober, 31 oktober samt 7 november genomförde K2A tre amorteringar av utestående obligationer inom K2A:s MTN-program. MTN 101 och MTN 103 återbetalades i sin helhet och MTN 102 återbetalades till hälften. Efter amorteringarna återstår 200 Mkr i utestående skuld avseende obligation MTN 102. Samtliga amorteringar gjordes till 103 procent av nominellt belopp.

Proforma, med hänsyn taget till frånträdet av studentfastigheterna till K2A:s och Slättös JV-bolag, nyemitterad obligation samt amorteringar av MTN-obligationer, ökar kapitalbindningen från 13 till 19 månader och räntebindningen från 12 till 15 månader. Givet dessa justeringar skulle K2A:s genomsnittsränta sjunka från 4,1 till 3,7 procent.

Den 25 oktober ingick K2A och SBB:s joint venture avtal om att avyttra ett häktesprojekt i Västerås till Intea med bedömt frånträde under andra kvartalet 2025. Försäljningen avser ett projekt i Västerås för utveckling av 34 600 kvm uthyrbar area som efter färdigställande kommer hyras av Kriminalvården. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 Mkr och K2A:s andel av transaktionen bedöms, vid frånträde, frigöra cirka 300 Mkr i likvida medel före transaktionskostnader.

# 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 - kassaflödet<sup>1</sup>

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 23,8
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 4,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 12,9
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 12,9

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månaderna 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 försämrats 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, leverantörskulder, 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 resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

### Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 840	3 620
Aktuell hyra, kr/kvm	2 089	2 617
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,8	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,7
Aktuell vakans, %	5,3	2,3
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 333	2 697
Diskonteringsränta, %	8,0	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,3

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr <sup>1</sup>	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 24	+/- 253
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 15	-/+ 152
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 3	-/+ 60
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-22/+23	-186/+193
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-16/+18	-214/+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 moder-bolaget 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 PREFER) 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
Nordea Försäkring	-	4 728 067	-	9 249	4 737 316	5,4	2,6
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 588 364	-	-	3 588 364	4,1	2,0
Ludwig Holmgren	762 000	1 192 819	-	-	1 954 819	2,2	4,8
Swedbank Försäkring	-	1 590 344	-	47 221	1 637 565	1,9	0,9
Avanza Pension	-	1 172 585	-	172 931	1 345 516	1,5	0,7
Clients Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Swedbank Fonder	-	1 000 000	-	-	1 000 000	1,1	0,5
SEB Försäkring	-	977 000	-	2 725	979 725	1,1	0,5
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	771 871	-	2 120	773 991	0,9	0,4
Nordnet Pension	-	666 286	-	32 679	698 965	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Mitaka Investment	-	570 000	-	10 000	580 000	0,7	0,3
Ålandsbanken	-	426 631	-	1 912	428 543	0,5	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Övriga	-	7 131 406	-	1 381 856	8 513 262	9,7	4,6
<b>Summa</b>	<b>10 604 640</b>	<b>68 454 500</b>	<b>6 806 160</b>	<b>1 804 800</b>	<b>87 670 100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# 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 13 november 2024  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot  
*Styrelseordförande*

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 2024 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 företagets 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 13 november 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
*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

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 intäktspotential.

## 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 aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Måttet är definierat i IFRS.

## Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingkulder.

## 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.

## Räntetäckningsgrad MTN-program

Samma definition som Räntetäckningsgrad, med tillägg att aktiverade länekostnader, hänförliga till skriftliga förfaranden överenskomna den 29 maj 2024, elimineras i räntenettet.

## 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

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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>						
Förvaltningsresultat	0,4	7,7	23,5	19,3	-14,5	-18,8
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-27,1	-18,0	-36,1
Kostnad hybridobligation	-10,9	-11,2	-33,6	-31,4	-45,1	-42,9
Justerat förvaltningsresultat	-10,6	-12,6	-19,1	-39,2	-77,7	-97,8
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	-0,12	-0,15	-0,22	-0,46	-0,91	-1,14
<b>Resultat per stamaktie (IFRS-mått)</b>						
Resultat efter skatt	-51,1	-150,6	-147,3	-371,2	-313,0	-536,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-27,1	-18,0	-36,1
Kostnad hybridobligation	-10,9	-11,2	-33,6	-31,4	-45,1	-42,9
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-62,0	-170,8	-190,0	-429,6	-376,2	-615,9
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	-0,72	-1,99	-2,21	-5,00	-4,38	-7,17
Resultat per stamaktie, kr	-0,72	-1,99	-2,21	-5,00	-4,38	-7,17
<b>Eget kapital per stamaktie</b>						
Eget kapital	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 357,4
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
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	1 207,6	1 565,7	1 207,6	1 565,7	1 207,6	1 388,5
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	14,06	18,23	14,06	18,23	14,06	16,17
<b>NRV per stamaktie</b>						
NRV	1 626,4	1 803,6	1 626,4	1 803,6	1 626,4	1 706,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	18,94	21,01	18,94	21,01	18,94	19,88
<b>Överskottsgrad</b>						
Hysesintäkter	117,2	105,8	351,7	327,5	467,8	443,6
Driftsöverskott	82,9	77,5	242,2	227,7	318,6	304,1
Överskottsgrad, %	70,7	73,3	68,9	69,5	68,1	68,6
<b>Avkastning på eget kapital</b>						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-313,0	-645,4	-313,0	-645,4	-313,0	-536,9
Eget kapital utgående balans	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 357,4
Avkastning på eget kapital, %	-14,4	-25,5	-14,4	-25,5	-14,4	-22,8
<b>Soliditet</b>						
Eget kapital	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 357,4
Totala tillgångar	9 919,0	10 200,7	9 919,0	10 200,7	9 919,0	10 058,2
Soliditet, %	21,9	24,8	21,9	24,8	21,9	23,4

# AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

## FORTSÄTTNING

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
<b>Räntebärande skuld exklusive leasing</b>						
Långfristiga räntebärande skulder	3 386,5	4 161,6	3 386,5	4 161,6	3 386,5	4 644,5
Långfristiga leasingkulder	264,0	194,4	264,0	194,4	264,0	190,7
Kortfristiga räntebärande skulder	3 271,9	2 489,6	3 271,9	2 489,6	3 271,9	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder	36,6	33,3	36,6	33,3	36,6	34,7
Räntebärande skuld	6 959,0	6 878,9	6 959,0	6 878,9	6 959,0	6 933,7
Leasingkulder	-300,6	-227,7	-300,6	-227,7	-300,6	-225,3
<b>Räntebärande skuld exklusive leasing</b>	<b>6 658,3</b>	<b>6 651,2</b>	<b>6 658,3</b>	<b>6 651,2</b>	<b>6 658,3</b>	<b>6 708,3</b>
<b>Nettoskuld</b>						
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 658,3	6 651,2	6 658,3	6 651,2	6 658,3	6 708,3
Likvida medel	-73,7	-223,5	-73,7	-223,5	-73,7	-80,5
<b>Nettoskuld</b>	<b>6 584,7</b>	<b>6 427,7</b>	<b>6 584,7</b>	<b>6 427,7</b>	<b>6 584,7</b>	<b>6 627,8</b>
<b>Belåningsgrad</b>						
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 658,3	6 651,2	6 658,3	6 651,2	6 658,3	6 708,3
Totala tillgångar	9 919,0	10 200,7	9 919,0	10 200,7	9 919,0	10 058,2
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>67,1</b>	<b>65,2</b>	<b>67,1</b>	<b>65,2</b>	<b>67,1</b>	<b>66,7</b>
<b>Belåningsgrad netto</b>						
Nettoskuld	6 584,7	6 427,7	6 584,7	6 427,7	6 584,7	6 627,8
Totala tillgångar minus likvida medel	9 845,3	9 977,2	9 845,3	9 977,2	9 845,3	9 977,7
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>66,9</b>	<b>64,4</b>	<b>66,9</b>	<b>64,4</b>	<b>66,9</b>	<b>66,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad, 12 månader</b>						
Driftsöverskott	-	-	-	-	318,6	304,1
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-17,9	-15,5
Räntenetto	-	-	-	-	-221,6	-187,9
<b>Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>
<b>Räntetäckningsgrad MTN-program, 12 månader</b>						
Driftsöverskott	-	-	-	-	318,6	-
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-17,9	-
Räntenetto	-	-	-	-	-221,6	-
Återföring aktiverade lånekostnader	-	-	-	-	9,4	-
<b>Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>-</b>
<b>NRV</b>						
Eget kapital	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 534,6	2 176,5	2 357,4
Derivat	-31,5	-203,5	-31,5	-203,5	-31,5	-116,7
Uppskjuten skatt	450,4	441,4	450,4	441,4	450,4	435,0
<b>NRV</b>	<b>2 595,3</b>	<b>2 772,5</b>	<b>2 595,3</b>	<b>2 772,5</b>	<b>2 595,3</b>	<b>2 675,7</b>
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
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
<b>NRV hänförligt till stamaktieägare</b>	<b>1 626,4</b>	<b>1 803,6</b>	<b>1 626,4</b>	<b>1 803,6</b>	<b>1 626,4</b>	<b>1 706,9</b>
<b>Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader</b>						
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	21,01	28,12
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	18,94	19,88
<b>Tillväxt NRV per stamaktie, %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9,8</b>	<b>-29,3</b>

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025
Årsredovisning 2024	3 april 2025
Delårsrapport Q1 januari – mars 2025	24 april 2025
Årsstämma	24 april 2025
Delårsrapport Q2 januari-juni 2025	18 juli 2025
Delårsrapport Q3 januari-september 2025	12 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, [johan.knaust@k2a.se](mailto:johan.knaust@k2a.se)

Christian Lindberg, vice vd, 0707-23 39 48, [christian.lindberg@k2a.se](mailto:christian.lindberg@k2a.se)

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, [ola.persson@k2a.se](mailto: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 13 november 2024.



**K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), org.nr 556943-7600