

# Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2024  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI - DECEMBER 2024

## OKT-DEC 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 75,2 Mkr (116,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 50,1 Mkr (76,5)
- Resultat från joint ventures uppgick till -137,9 Mkr (-44,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -194,4 Mkr (-38,1)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -5,8 Mkr (-18,5)
- Resultat efter skatt uppgick till -55,1 Mkr (-165,7) och resultat per stamaktie uppgick till -0,78 kr (-2,17)

## JAN-DEC 2024

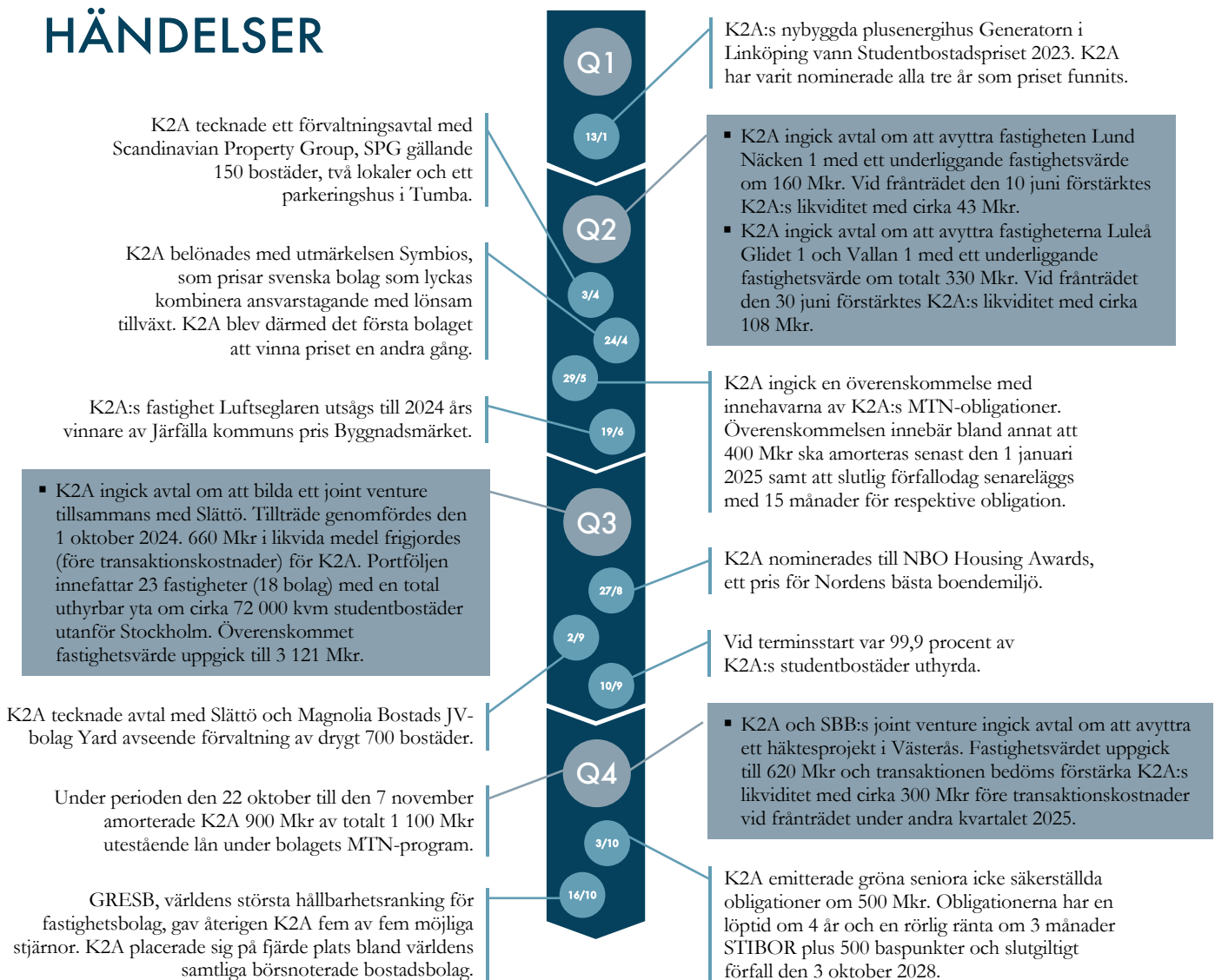
- Hyresintäkterna uppgick till 426,9 Mkr (443,6)
- Driftsöverskottet uppgick till 292,3 Mkr (304,1)
- Resultat från joint ventures uppgick till -140,1 Mkr (-76,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -170,9 Mkr (-18,8)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -79,9 Mkr (-500,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -202,4 Mkr. (-536,9) och resultat per stamaktie uppgick till -2,99 kr (-7,17)
- Totalt antal helägda bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 108 (5 159)
- Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas per stamaktie (0 kr). Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas per preferensaktie (0 kr).

NYCKELTAL, MKR	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	75,2	116,1	426,9	443,6
Driftsöverskott	50,1	76,5	292,3	304,1
Resultat från joint ventures	-137,9	-44,9	-140,1	-76,0
Förvaltningsresultat	-194,4	-38,1	-170,9	-18,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-5,8	-18,5	-79,9	-500,4
Resultat efter skatt	-55,1	-165,7	-202,4	-536,9
Antal bostäder i förvaltning	2 108	5 159	2 108	5 159
Antal bostäder i produktion	-	253	-	253
Antal bostäder i projekt	3 052	3 618	3 052	3 618
Totalt antal bostäder	5 160	9 030	5 160	9 030
Belåningsgrad netto, %	57,7	66,4	57,7	66,4
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr <sup>1</sup>	-	-	1,1	1,5
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr <sup>2</sup>	-	-	1,4	-
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 349,9	2 675,7	2 349,9	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 381,1	1 706,9	1 381,1	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	16,08	19,88	16,08	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-19,1	-29,3

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari till december 2024 påverkas av 45,9 Mkr i transaktionskostnader och lösenavgifter hänförligt till förlängning och återbetalning av K2A:s MTN-obligationer.

2) Aktiverade lånekostnader och lösenkostnader, hänförliga till skriftliga förfaranden överenskomna den 29 maj 2024, har eliminerats i beräkningen.

# HÄNDELSE



## Vd-ord

Betydande förändringar har skett inom K2A-koncernen under det fjärde kvartalet. Den 1 oktober tillträdde det samägda bolag som nu bär namnet Arborem 2 990 studentbostäder som K2A tidigare ägt över hela Sverige exklusive de studentbostäder K2A äger i Stockholm, vilket frigjorde 660 miljoner kronor i likvida medel för K2A och stärkte våra nyckeltal väsentligt. K2A:s nettobelåningsgrad per 31 december 2024 landade på 57,7 procent – att jämföra med 66,9 procent per 30 september 2024.

Arborem ägs till 60 procent av K2A och till 40 procent av Slättö. Även om det samägda bolaget nu har fått ett självständigt namn i Bolagsverkets register, är detta främst en administrativ förändring. K2A är fortsatt det bolagsnamn och det varumärke som våra hyresgäster möter i sin boendemiljö, eftersom K2A även fortsättningsvis ansvarar för förvaltningen.

### Händelserikt 2024

2024 har verkligen varit ett händelserikt år, med en tydlig brytpunkt mellan ett ”före” och ett ”efter” – kopplat till den omfattande affären med Slättö. Affären, som offentliggjordes den 10 juli, markerade en avgörande vändpunkt för K2A, där vi under det andra halvåret av 2024 har kunnat omvandla en utmanande situation till en position med nya möjligheter.

Strax före sommaren genomförde vi ett skriftligt förfarande kopplat till de gröna obligationerna inom vårt MTN-program. Idag återstår 200 miljoner kronor av ursprungliga 1 100 Mkr MTN-obligationer.

I oktober meddelade vi att vi avyttrar det samägda bolag där vi drivit ett projekt i Västerås avseende en byggnad för Kriminalvården. Givet att de villkor som omger förvärvet uppfylls tillförs K2A per frånträdesdagen – som planeras till andra kvartalet i år – likvida medel om cirka 300 miljoner, före transaktionskostnader.

I oktober genomförde vi också en lyckad emission av gröna obligationer på 500 miljoner kronor. Intresset från investerare visar att det finns en optimism på marknaden igen.

Sammantaget har vi sedan april 2023 avyttrat fastigheter för 5 827 miljoner kronor – vilket i genomsnitt skett till priser i linje med, eller strax under, de historiskt sett högsta värderingarna av dessa fastigheter.

Även om vi har stärkt vår likviditet avsevärt håller vi dörren öppen för att genomföra fler försäljningar om vi ser bra affärsmöjligheter. Det finns en tydlig efterfrågan på transaktionsmarknaden när det gäller moderna, miljöcertifierade fastigheter med hög kvalitet, särskilt i bra lägen på tillväxtorter. Det är just den typ av tillgångar vi har i K2A och det öppnar upp för möjligheter till bra affärer.

### Stabil förvaltning med goda framtidsutsikter

Samtidigt som vi har stärkt vår finansiella ställning har vår operativa verksamhet fortsatt att utvecklas positivt. Att de fastigheter som överlätits till Arborem inte längre konsolideras i K2A:s räkenskaper gör helårsjämförelsen mellan 2023 och 2024 något haltande, men våra hyresintäkter och vårt driftöverskott för perioden januari till september var de högsta någonsin i bolagets historia. Resultatraderna under 2024 tyngs av värdeförändringar. Vi ser dock att våra fastighetsvärden påverkats i lägre utsträckning än många andra bolags och det faktum att vi också kunnat sälja på så pass bra nivåer är ett kvitto på att vi har attraktiva tillgångar.

K2A:s externa förvaltning har vuxit de senaste åren. Vi har nu cirka 4 800 bostäder i förvaltningsuppdrag, både åt externa ägare och genom Arborem. Det stärker vårt kassaflöde och är en bra komplettering till vårt helägda bestånd.

Fokus i K2A:s hållbarhetsarbete kretsar kring miljöfrågor, men vi gör också ett viktigt arbete kring social hållbarhet. För ett par veckor sedan lanserade vi ett nytt förtursprogram för våra studenthyresgäster. Programmet ger studenter som bott hos oss under studietiden en möjlighet att smidigt gå vidare till en hyreslägenhet hos K2A efter examen. Samtidigt som vi underlättar för unga, som ofta har svårt att ta det viktiga första steget in på bostadsmarknaden, vässar det vårt erbjudande till en viktig målgrupp och skapar långsiktiga kundrelationer.

### Framtiden ser ljusare ut

När vi nu tittar framåt är bilden betydligt ljusare än vid den här tiden förra året. Det gäller för K2A, men också hyresrättsmarknaden generellt. Fastighetsmarknaden visar tydliga tecken på att ha stabiliserats. Samtidigt ser vi en stark efterfrågan på hyresrätter i svallvågorna av de senaste årens ränteutveckling. Kostnadsökningarna bedöms bli begränsade, samtidigt som vi kan förvänta oss högre hyresökningar – då dessa historiskt brukar följa inflationen över tid, men med viss eftersläpning. Inflationens inbromsning skapar således goda förutsättningar för ökade överskott från hyresrätter.

Vi ser också att vår bygggrätsportfölj, särskilt i Stockholm, ger oss stora möjligheter att skapa långsiktiga värden när marknadsförutsättningarna är rätt. Tillsammans med den starkare finansiella ställning vi nu har ger det oss möjligheter att växa vidare. 2025 ser ut att bli ett år då K2A på allvar kan gå från riskhantering till framåtblickande och värdeskapande igen.

*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

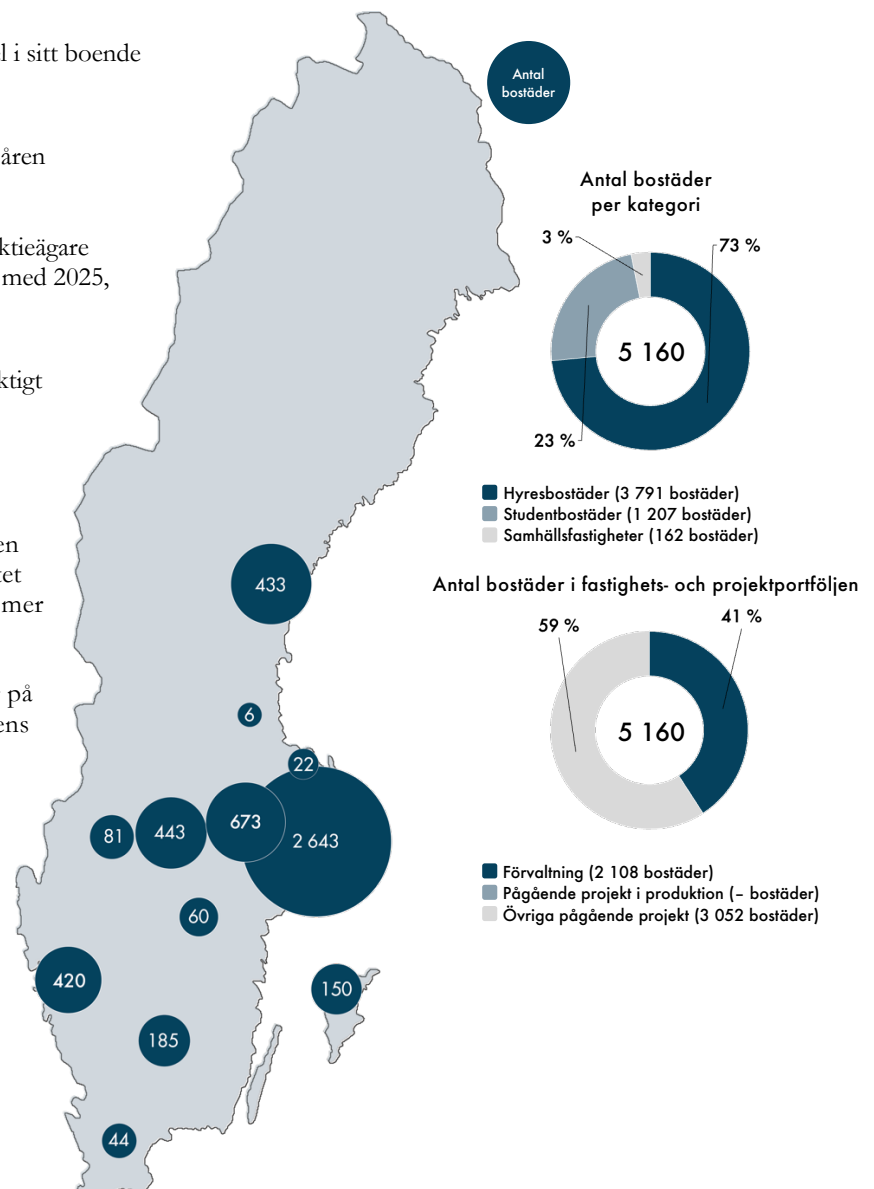
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

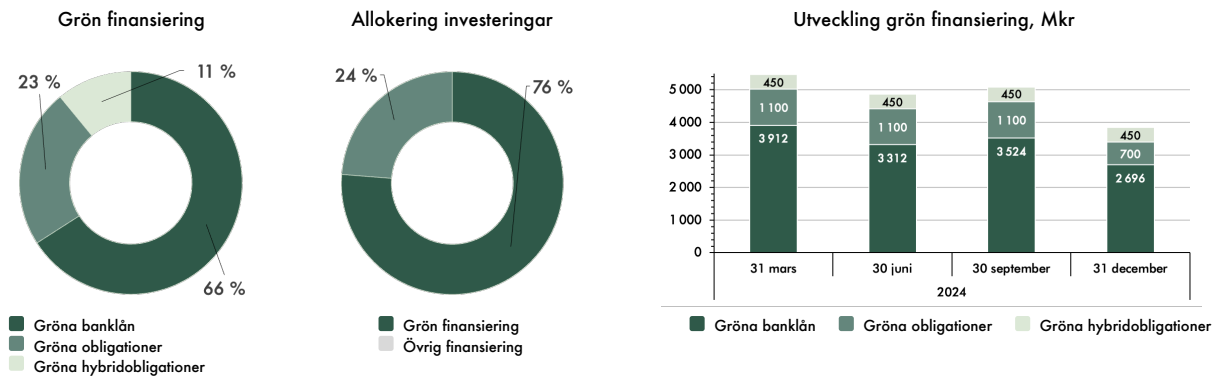
## Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Den helägda fastighets- och projektportföljen uppgår till 5 160 bostäder, varav 2 108 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 077 Mkr.



# GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING

## ALLOKERINGSRAPPORT



### Exempel på gröna fastigheter – Luftseglaren

I Luftseglaren i Järfälla, Barkarby färdigställde K2A 205 studentbostäder under 2022.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljömärkt enligt Svanen.

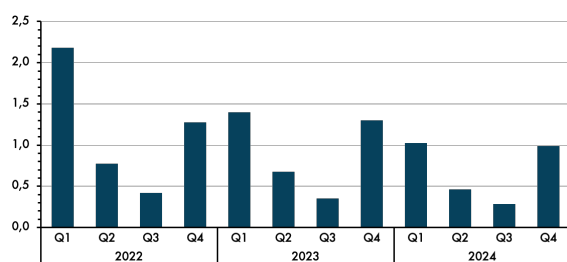


## PÅVERKANSRAPPORT

### Gröna fastigheter

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, antal			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	8	-	8	1	9
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	5	16	21	-	21
- Brons	7	1	8	-	8
Passivhus/annan	2	-	2	-	2
Ej certifierade			2		2
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>1</b>	<b>42</b>

### CO<sub>2</sub>e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3<sup>1</sup>)



År		Totala CO <sub>2</sub> e-utsläpp		Energianvändning, kWh/kvm <sup>2</sup>
		ton	kg/kvm	
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	267,6	1,0	28,0
	Q2	121,0	0,5	13,2
	Q3	69,1	0,3	8,7
	Q4	139,4	1,0	21,7

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

# 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 2 108 bostäder och en uthyrbar yta om 114 769 kvm, varav 92 261 kvm avser bostäder. På denna sida framgår information om K2A:s helägda fastighets- och projektportfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

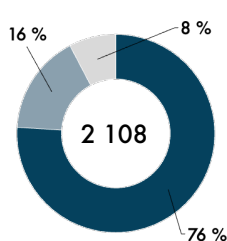
## Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

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	68 672	3 303	3 498	48 597	182	2 530	42	585	136	1 890
Studentbostäder	344	8 172	2 355	663	62 962	37	3 479	7	650	29	2 776
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	980	30 356	69	2 152	10	312	59	1 834
Summa/genomsnitt	2 108	92 261	22 508	5 140	44 786	288	2 511	59	514	224	1 955

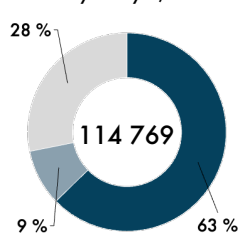
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 673	69 696	6 085	4 085	53 900	213	2 812	42	550	168	2 218
Universitets- och högskoleorter	355	14 160	8 385	673	29 829	46	2 020	12	523	32	1 433
Övriga orter	80	8 405	8 038	383	23 293	30	1 798	6	339	24	1 459
Summa/genomsnitt	2 108	92 261	22 508	5 140	44 786	288	2 511	59	514	224	1 955

## Förvaltningsobjekt per kategori

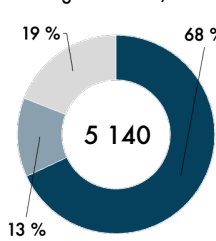
Antal förvaldade bostäder



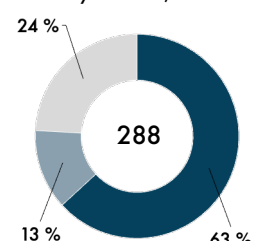
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde<sup>1</sup>, Mkr



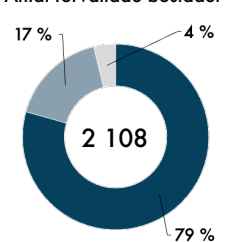
Hyresvärde, Mkr



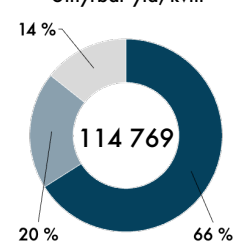
■ Hyresbostäder ■ Studentbostäder ■ Samhällsfastigheter

## Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt

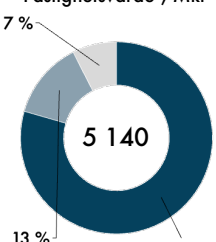
Antal förvaldade bostäder



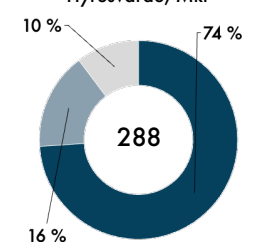
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde<sup>1</sup>, Mkr



Hyresvärde, Mkr



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

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 077 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 197,7 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
Per 2024-01-01 (hyresvärde per bokslutsdagen)						
Hyresbostäder		H		70 416	1 657	176,4
Studentbostäder		St		81 166	3 329	231,3
Samhällsfastigheter		Sa		32 772	168	71,2
Framtida projektfastigheter		Fp		2 706	5	4,7
Summa ingående balans				187 060	5 159	483,6
Adderade 2024						
Justeringar 2024 (förvaltningsobjekt ägda 2023)				114		
Planeten	Västerås	H	1, 2024	2 463	62	5,4
Magasinet	Norrköping	H	1, 2024	10 820	191	25,0
Summa adderade				13 397	253	30,4
Avyttrade 2024						
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
Midgård (Arborem)	Gävle	St	1998/2017	-4 754	-200	-12,6
Vanadis (Arborem)	Gävle	St	2015	-2 024	-95	-5,8
Roten (Arborem)	Umeå	St	2016	-6 175	-277	-17,7
Oreganon (Arborem)	Örebro	St	2017/2018	-6 635	-306	-20,6
Jägarskolan (Arborem)	Kiruna	St	2017	-1 646	-72	-5,9
Havet (Arborem)	Örebro	St	1968/2020	-7 239	-352	-19,3
Parasollet (Arborem)	Lund	St	1, 2019	-2 564	-120	-7,8
Helgonagården (Arborem)	Lund	St	2010/2017/2020	-1 136	-40	-3,6
Grönborg (Arborem)	Sundsvall	St	1940/1998/2009	-2 837	-80	-5,0
Slottsstaden (Arborem)	Växjö	St	2005	-3 829	-113	-7,3
Hinderbanan etapp 1 (Arborem)	Gävle	St	3, 2020	-4 475	-139	-12,8
Kronokassören 3 (Arborem)	Karlstad	St	2017	-2 635	-122	-7,4
Ukulelen 1 (Arborem)	Karlstad	St	2016	-5 294	-248	-14,3
Harklövern (Arborem)	Karlstad	St	3, 2021	-1 058	-46	-3,0
Hinderbanan etapp 4 (Arborem)	Gävle	St	4, 2021	-2 768	-126	-8,5
Västern (Arborem)	Sundsvall	St	2, 2022	-5 435	-238	-16,0
Rekylen 1, Järnvägen 6 & 7 (Arborem)	Visby	St	1994/1999/2000	-5 206	-204	-11,6
Hortonomen (Arborem)	Växjö	St	4, 2022	-2 640	-100	-7,2
Generatorn (Arborem)	Linköping	St	3, 2023	-3 169	-112	-10,1
Summa avyttrade				-85 688	-3 304	-225,8
Totalt per balansdagen				114 769	2 108	288,2

## SAMÄGDA FÖRVALTNINGSOBJEKT

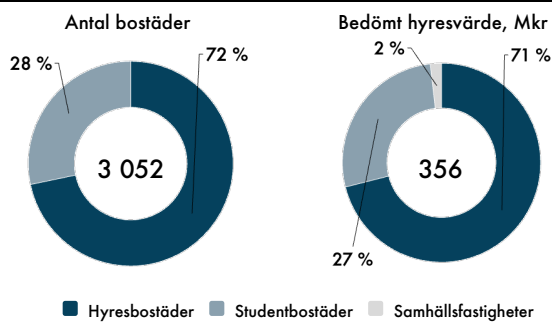
Förvaltningsobjekt	Kategori <sup>1</sup>	Hänförligt till K2A		
		Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Arborem – Joint Venture med Slättö	St	42 911	1 794	117,8
Summa samägda förvaltningsobjekt		42 911	1 794	117,8

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

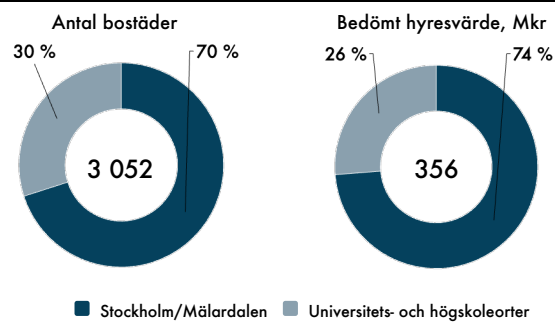


## PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

## Per kategori

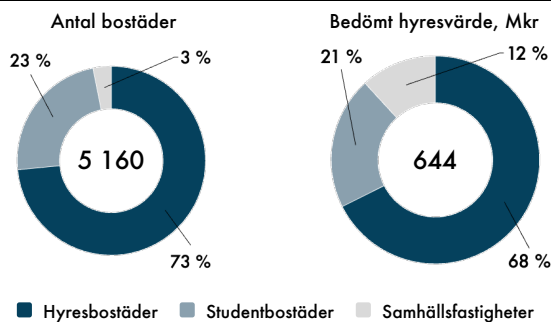


## Uppdelat geografiskt

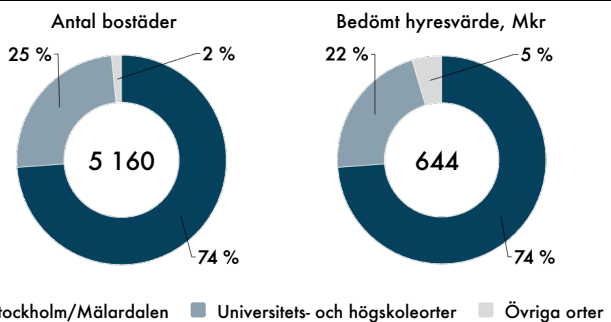


## TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

## Per kategori



## Uppdelat geografiskt

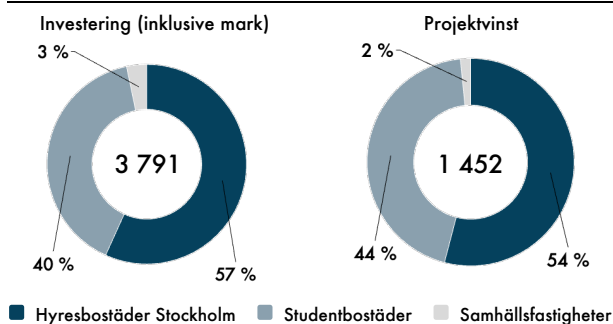


## PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar K2A:s helägda, pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. Informationen i tabellen bygger på antaganden och kalkyler per bokslutsdagen, vilka kan förändras efter hand som projekten utvecklas. 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
Hyresbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	38 400	133	3 462	2 937	76 484	2 152	785	36
Studentbostäder	937	21 587	2 030	23 617	103	4 355	2 159	91 417	1 515	644	43
Samhällsfastigheter	-	-	2 116	2 116	6	3 062	147	69 471	124	23	19
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 989</b>	<b>58 177</b>	<b>5 956</b>	<b>64 133</b>	<b>242</b>	<b>3 778</b>	<b>5 243</b>	<b>81 752</b>	<b>3 791</b>	<b>1 452</b>	<b>38</b>

## Fördelning per kategori, Mkr



## PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart	Färdigställt	Hänförligt till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2025	2027	7 792	247
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
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
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95
Majelden	Stockholm	St	4	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>62 474</b>	<b>1 915</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>Totalt per balansdagen</b>						<b>108 684</b>	<b>3 052</b>

## SAMÄGDA PROJEKT

Pågående projekt	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart	Färdigställt	Hänförligt till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2025	2030	23 520	400
Ångpannan (prioriterat projekt) <sup>3</sup>	Västerås	Sa	6	2025	2028	17 327	–
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160
Havet	Örebro	St	6	2026	2028	1 024	36
<b>Summa samägda projekt</b>						<b>49 721</b>	<b>596</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. Frånträde är planerat till andra kvartalet 2025 och avyttringen bland annat villkorad av sedvanliga myndighetsgodkännanden.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter		75,2	116,1	426,9	443,6
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-14,2	-25,8	-81,9	-91,7
Underhåll		-4,1	-5,9	-16,9	-14,4
Fastighetsskatt		-1,0	-1,6	-2,9	-4,1
Avskrivningar		-0,3	-0,4	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration		-5,5	-6,0	-31,3	-27,8
Summa fastighetskostnader		-25,1	-39,6	-134,6	-139,5
Driftsöverskott		50,1	76,5	292,3	304,1
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,4	-3,3	-17,9	-15,5
Central administration, projektutveckling		-34,1	-17,1	-63,6	-43,6
Resultat från joint ventures		-137,9	-44,9	-140,1	-76,0
- varav förvaltningsresultat		8,0	-0,2	4,8	0,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		54,6	-44,7	55,6	-76,0
- varav realisationsresultat		-200,5	-	-200,5	-
Räntenetto		-69,1	-49,2	-241,5	-187,9
Förvaltningsresultat		-194,4	-38,1	-170,9	-18,8
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	18,2	-7,6	-20,8	-471,0
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-24,1	-11,0	-59,1	-29,4
Andelar i andra bolag		-32,9	-	-28,9	-
Derivat		13,0	-115,5	-72,1	-122,8
Resultat före skatt		-220,2	-172,1	-351,9	-642,0
Aktuell skatt		0,4	-0,0	0,2	-0,1
Uppskjuten skatt		164,6	6,4	149,3	105,2
Periodens/årets resultat		-55,1	-165,7	-202,4	-536,9
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		-55,1	-165,7	-202,4	-536,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-0,3
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,78	-2,17	-2,99	-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	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2	6 077,0	9 125,4
Rörelsefastigheter		4,6	21,4
Inventarier		5,2	14,2
Licenser		2,8	3,9
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 089,5	9 164,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures		643,0	276,0
Andelar i andra bolag		124,5	153,4
Övriga långfristiga fordringar		12,6	21,9
Derivat		45,2	116,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		825,3	568,0
Summa anläggningstillgångar		6 914,8	9 732,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		0,0	0,0
Kundfordringar		3,1	2,8
Skattefordringar		0,7	1,2
Fordringar på joint ventures		127,0	60,7
Övriga fordringar		11,1	137,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37,5	42,2
Likvida medel		133,5	80,5
Summa omsättningstillgångar		312,9	325,3
Summa tillgångar		7 227,7	10 058,2
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		169,9	417,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 109,9	2 357,4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		285,1	435,0
Långfristiga leasingskulder		274,8	190,7
Långfristiga räntebärande skulder		2 000,4	4 644,5
Övriga långfristiga skulder		1,3	-
Derivat		0,1	-
Summa långfristiga skulder		2 561,7	5 270,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		2 224,1	2 063,9
Kortfristiga leasingskulder		34,1	34,7
Leverantörsskulder		20,4	47,2
Skatteskulder		2,5	5,9
Skulder till joint ventures		9,6	-
Övriga skulder		125,6	147,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139,9	131,9
Summa kortfristiga skulder		2 556,1	2 430,6
Summa skulder		5 117,8	7 700,8
Summa eget kapital och skulder		7 227,7	10 058,2

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	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				-536,6	-0,3	-536,9
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-42,9	-	-42,9
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-91,9	-	-91,9
<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>-</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				-202,4	-	-202,4
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-45,1	-	-45,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-45,1	-	-45,1
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>547,9</b>	<b>942,0</b>	<b>450,0</b>	<b>169,9</b>	<b>-</b>	<b>2 109,9</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	-194,4	-38,1	-170,9	-18,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	139,8	40,7	197,8	117,2
Betald skatt	-	-	-0,5	-0,5
Förändring av varulager	0,0	1,6	0,0	2,3
Förändringar av rörelsefordringar	53,7	9,2	47,1	-34,4
Förändringar av rörelseskulder	-2,6	23,1	-16,1	67,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,5	36,4	57,4	133,7
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-10,0	-70,4	-48,5	-304,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5,1	-642,5	-378,0	-947,0
Handpenningar, förvaltningsfastigheter	-	-25,0	-	-25,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	622,5	577,8	1 124,7	1 839,9
Investeringar i licenser	-0,2	-	-0,2	-0,1
Investeringar i inventarier	-0,0	-0,0	-0,5	-0,6
Försäljning av inventarier	0,0	0,6	3,6	0,6
Utlåning till joint ventures	-23,2	-16,7	-65,0	-53,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	583,9	-176,2	636,2	510,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	492,5	222,7	941,3	854,1
Amortering av lån	-1 005,3	-168,7	-1 517,9	-1 502,4
Amortering av leasingskuld	-7,9	-8,0	-32,1	-26,2
Transaktion derivat	-	-28,6	-	-96,6
Betalning hybridobligation	-	-11,6	-22,8	-41,1
Utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520,6	-3,2	-640,6	-861,2
Periodens kassaflöde	59,8	-143,0	53,0	-217,5
Likvida medel vid periodens/årets början	73,7	223,5	80,5	298,0
Likvida medel vid periodens/årets slut	133,5	80,5	133,5	80,5

## SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter	426,3	442,0	0,6	1,7	0,0	-0,1	426,9	443,6
Fastighetskostnader	-132,4	-137,8	-2,3	-2,1	-0,0	0,4	-134,6	-139,5
Driftsöverskott	293,9	304,3	-1,7	-0,4	0,0	0,3	292,3	304,1
Central administration	-17,9	-15,5	-63,6	-43,6	-	-	-81,5	-59,1
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-140,1	-76,0	-140,1	-76,0
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	4,8	0,0	4,8	0,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	55,6	-76,0	55,6	-76,0
- varav realisationsresultat	-	-	-	-	-200,5	-	-200,5	-
Räntenetto	-199,9	-136,5	-2,0	-0,6	-39,6	-50,7	-241,5	-187,9
Förvaltningsresultat	76,1	152,3	-67,3	-44,7	-179,7	-126,4	-170,9	-18,8
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	13,9	-238,0	-34,7	-233,1	-	-	-20,8	-471,0
Fastigheter, realiserade	-54,9	-25,3	-4,2	-4,1	-	-	-59,1	-29,4
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-28,9	-	-28,9	-
Derivat	-6,6	-15,4	-	-	-65,5	-107,4	-72,1	-122,8
Resultat före skatt	28,4	-126,4	-106,2	-281,8	-274,2	-233,8	-351,9	-642,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	0,2	-0,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	149,3	105,2
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-202,4	-536,9
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Anläggningstillgångar	5 674,3	8 368,3	1 064,7	1 084,4	175,8	280,2	6 914,8	9 732,9
Omsättningstillgångar	31,6	133,1	10,0	108,7	271,3	83,6	312,9	325,3
Summa tillgångar	5 706,0	8 501,4	1 074,7	1 193,0	447,0	363,7	7 227,7	10 058,2
Långfristiga skulder	1 512,5	4 205,3	390,1	456,5	659,1	608,4	2 561,7	5 270,2
Kortfristiga skulder	2 315,6	1 251,4	95,1	223,1	145,4	956,1	2 556,1	2 430,6
Summa skulder	3 828,1	5 456,7	485,2	679,6	804,5	1 564,5	5 117,8	7 700,8
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 109,9	2 357,4
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	7 227,7	10 058,2

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Antal bostäder i förvaltning	2 108	5 159	2 108	5 159
Antal bostäder i produktion	-	253	-	253
Antal bostäder i projekt	3 052	3 618	3 052	3 618
Totalt antal bostäder	5 160	9 030	5 160	9 030
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	82,5	154,3	82,5	154,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,8	32,3	32,8
Total uthyrbar yta, tkvm	114,8	187,1	114,8	187,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	97,1	94,3	97,3
Överskottsgrad, %	66,6	65,9	68,5	68,6
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-10,0	-70,4	-48,5	-304,4
Förvärv	-5,1	-667,5	-378,0	-972,0
Avyttringar	622,5	577,8	1 124,7	1 839,9
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-9,6	-22,8
Soliditet, %	29,2	23,4	29,2	23,4
Belåningsgrad, %	58,4	66,7	58,4	66,7
Belåningsgrad netto, %	57,7	66,4	57,7	66,4
Genomsnittlig räntenivå, %	3,7	3,2	3,7	3,2
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr <sup>1</sup>	-	-	1,1	1,5
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,4	-
Räntebindningstid, antal månader	13	20	13	20
Kapitalbindningstid, antal månader	19	19	19	19
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	9,0	9,0	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	-	5,00	5,00	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	-2,40	-0,68	-2,62	-1,14
Resultat per stamaktie, kr	-0,78	-2,17	-2,99	-7,17
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,78	-2,17	-2,99	-7,17
Eget kapital, Mkr	2 109,9	2 357,4	2 109,9	2 357,4
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 141,0	1 388,5	1 141,0	1 388,5
Eget kapital per stamaktie, kr	13,29	16,17	13,29	16,17
NRV, Mkr	2 349,9	2 675,7	2 349,9	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 381,1	1 706,9	1 381,1	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	16,08	19,88	16,08	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-19,1	-29,3

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari till december 2024 påverkas av 45,9 Mkr i transaktionskostnader och lösenavgifter hänförligt till förlängning och återbetalning av K2A:s MTN-obligationer.



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Rörelsens intäkter	12,4	14,5	60,1	63,3
Rörelsens kostnader	-48,8	-27,4	-132,7	-107,1
Rörelseresultat	-36,4	-12,9	-72,6	-43,8
Resultat från finansiella poster	190,0	-94,5	117,2	-119,3
Resultat efter finansiella poster	153,6	-107,4	44,6	-163,1
Bokslutsdispositioner	0,6	22,9	0,6	22,9
Resultat före skatt	154,3	-84,5	45,3	-140,2
Skatt	13,7	23,1	24,1	19,7
Periodens/årets resultat	167,9	-61,5	69,4	-120,5

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

Under fjärde kvartalet 2024 belastades rörelsens kostnader med 26,3 Mkr i transaktionskostnader avseende avyttring av studentbostadsbestånd och uppsättning av joint venture Arborem.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	2,8	3,9
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 203,1	2 284,4
Anläggningstillgångar	2 208,0	2 290,8
Omsättningstillgångar	2 075,5	1 928,5
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 283,6</b>	<b>4 219,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	547,9	547,9
Fritt eget kapital	757,5	733,2
Summa eget kapital	1 305,4	1 281,1
Långfristiga skulder	692,5	404,9
Kortfristiga skulder	2 285,7	2 533,2
Summa skulder	2 978,2	2 938,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 283,6</b>	<b>4 219,3</b>

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 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 minskade under perioden till 426,9 Mkr (443,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94,3 procent (97,3).

Minskningen av hyresintäkterna såväl som ytor är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,2 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med -0,4 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 114,8 tkvm den 31 december 2024 jämfört med 187,1 tkvm den 31 december 2023, vilket innebär en förändring med -38,6 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2024 uppgick, på årsbasis, till 288,2 Mkr (475,3), vilket motsvarar en förändring med -39,4 procent.

### Utveckling intäkter

Mkr	2024	2023	Förändring, %
	jan-dec	jan-dec	
Studentbostäder	194,2	217,0	-10,5
Hyresbostäder	163,1	161,5	1,0
Samhällsfastigheter	69,6	65,1	6,9
<b>Totala intäkter</b>	<b>426,9</b>	<b>443,6</b>	<b>-3,8</b>

## Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -134,6 Mkr (-139,5), en minskning med -3,5 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

### Fastighetskostnader jan-dec 2024

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-38,6	-34,2	-9,1	-81,9
Underhåll	-7,9	-5,1	-3,9	-16,9
Fastighetsskatt	-1,9	-1,0	-0,0	-2,9
Avskrivningar	-	-1,6	-	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-48,4	-41,9	-13,0	-103,3
Fastighetsadministration				-31,3
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>-134,6</b>

### Fastighetskostnader jan-dec 2023

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-48,2	-33,8	-9,7	-91,7
Underhåll	-6,3	-4,1	-4,0	-14,4
Fastighetsskatt	-2,5	-1,6	-0,0	-4,1
Avskrivningar	-	-1,6	-	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-57,0	-41,1	-13,7	-111,7
Fastighetsadministration				-27,8
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>-139,5</b>

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -101,7 Mkr (-110,2) vilket motsvarar en minskning med -7,6 procent. Minskningen är framför allt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Under föregående period erhöles elstöd om 3,4 Mkr. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 7,9 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -31,3 Mkr (-27,8). 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 292,3 Mkr (304,1), vilket motsvarade en minskning med -3,9 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,5 procent (68,6).

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -81,5 Mkr (-59,1), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 38,0 procent. Avveckling av K2A Trähus verksamhet har belastat kostnaderna för central administration (projektutveckling) med totalt 17,8 Mkr under fjärde kvartalet 2024. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 8,0 Mkr (8,0) 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 -17,9 Mkr (-15,5) respektive -63,6 Mkr (-43,6).

## Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -140,1 Mkr (-76,0). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 55,6 Mkr (-76,0). Övriga poster om -200,5 Mkr under fjärde kvartalet 2024 består av nedskrivning av andelar i joint ventures i samband med transaktionen Arborem. Resultat från joint ventures påverkas i stor utsträckning av det nybildade, med Slättö samägda bolaget Arborem.

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -241,5 Mkr (-187,9). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Räntenettet har under perioden belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om 45,9 Mkr i samband med förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

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

Enligt definitionen av räntetäckningsgrad i överenskommelsen med K2A:s obligationsinnehavare inom MTN-programmet exkluderas transaktionskostnader och lösenavgifter i beräkningen av räntetäckningsgrad (covenant 1,25 ggr). Räntetäckningsgraden enligt denna definition uppgår till 1,40 ggr.

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -20,8 Mkr (-471,0). Under perioden har byggrätter i regionstäder sjunkit i värde med totalt -30,0 Mkr. Värdeförändringar Andelar i andra bolag består av bostadsrättsandelar +4,0 Mkr, K2A:s aktieinnehav i Boet Bostad AB -26,9 Mkr och K2A:s aktieinnehav i The Forest Solution AB -6,0 Mkr.

### Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsobjekt	13,9	-238,0
Pågående projekt	-34,7	-233,1
Totala värdeförändringar	-20,8	-471,0
Totalt i procent av ingående balans	-0,2	-4,7

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 4 056 Mkr (4 065). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -72,1 Mkr (-122,8).

### Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,2 Mkr (-0,1). Uppskjuten skatt uppgick till 149,3 Mkr (105,2) och har i huvudsak påverkats av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt uppkomna skattemässiga underskott. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2024 till 448,8 Mkr (403,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

### Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastigheter	382,7	508,2
Underskottsavdrag	-92,5	-83,7
Obeskattade reserver	0,0	0,6
Derivat	-5,5	9,5
Övriga poster	0,4	0,4
Summa	285,1	435,0

Skatteverket beslutade under 2024 att K2A ska påföras 11,9 Mkr i omvärderad utgående moms (inklusive skatte-tillägg) för räkenskapsåret 2021. K2A delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat beslutet.

## Övrig information

### Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 38 personer (50) anställda i K2A. Samtliga 38 medarbetare (48), varav 14 kvinnor (17), 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 (5,7), varav 0,3 Mkr (5,4) 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 december 2024 tillgångar till ett värde om 7 228 Mkr (10 058), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 077 Mkr (9 125). Likvida medel uppgick per balansdagen till 133 Mkr (80). Eget kapital uppgick till 2 100 Mkr (2 357).

## 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. Efter amortering av MTN-obligationer om totalt 900 Mkr under oktober och november 2024 återstår 200 Mkr av MTN-obligationerna. K2A hade den 31 december 2024 räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) om 4 224 Mkr (6 708). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 57,7 procent (66,4). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid

periodens utgång till 3,7 procent (3,2). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 13 månader (20) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 19 månader (19).

Per bokslutsdagen hade K2A ränteswapavtal om 4 056 Mkr (4 065). Under januari 2025 löpte ränteswapavtal med ett nominellt värde om 1 500 Mkr ut. Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 52,8 Mkr (80,2). Periodiserade transaktionskostnader om 13,0 Mkr (7,4) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur (inkl. effekt av ränteswappar)	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	796	19
Räntesäkrade lån	4 056	96
Lån med rörlig ränta (på bokslutsdagen överstiger räntesäkringar rörliga lån)	-614	-14
<b>Summa</b>	<b>4 237</b>	<b>100</b>

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 681	1,33
2028	475	0,21
<b>Summa/snitt</b>	<b>4 056</b>	<b>1,02</b>

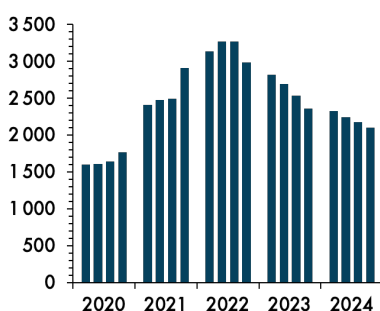
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN (INKL. EFFEKT AV RÄNTESWAPPAR)

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	-614	5,44	-	-	-
2025	2 696	3,93	2 201	2 201	-
2026	1 681	4,13	832	832	-
2027	-	-	654	654	-
2028	475	3,08	551	551	-
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>4 237</b>	<b>3,69</b>	<b>4 237</b>	<b>4 237</b>	-

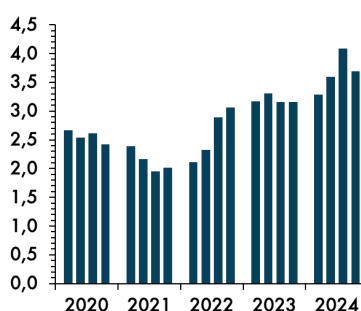
## GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN PER BOKSLUTSDAGEN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
MTN 102	2021-10-01	2026-07-01	1,5	200	Stibor 3M	3,00	6,16
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	3,8	500	Stibor 3M	5,00	8,09
<b>Totalt emitterat belopp</b>				<b>700</b>			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	8,94

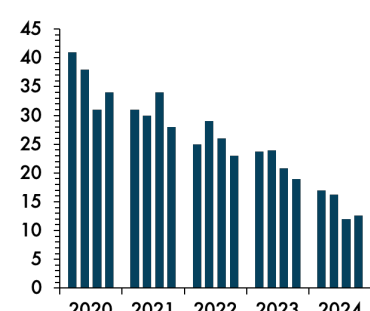
Eget kapital, Mkr



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 kvartalslut av oberoende fastighetsvärderare. Andra och fjärde kvartalet värderas samtliga fastigheter, första och tredje kvartalet värderas fastigheter som uppgår till 90 procent av det totala fastighetsvärdet. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 23. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2023.

### Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2024-12-31	2023-12-31
Diskonteringsränta bostäder	6,1	6,4
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	8,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,9	4,2
Samhällsfastigheter	5,9	5,9
Vägt genomsnitt	4,3	4,4

Fastighetsbeståndets värde har minskat med 3 138,0 Mkr jämfört med den 31 december 2023. Under perioden har 112,0 Mkr (1 528,4) 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 197,7 Mkr (204,9). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

### Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 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	473,6	-0,7	473,0
Försäljningar	-3 606,8	4,9	-3 602,0
Investeringar	12,8	32,2	45,0
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	18,8	96,8	115,6
Värdeförändringar			
Realiserade	39,8	-34,7	5,1
Realiserade	-54,9	-4,2	-59,1
Nyttjanderättstillgångar	-25,9	-	-25,9
Omklassificering	112,0	-112,0	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 337,8	739,2	6 077,0

### Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 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	-	974,1	974,1
Försäljningar	-1 393,6	-467,4	-1 860,9
Investeringar	23,1	299,8	322,9
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	104,6	-64,7	40,0
Värdeförändringar			
Realiserade	-217,6	-233,1	-450,7
Realiserade	-25,3	-4,1	-29,4
Nyttjanderättstillgångar	-20,4	-	-20,4
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	1 528,4	-1 528,4	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4

## 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 28,1 Mkr inklusive upplupen ränta om 1,0 Mkr.

## Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

# JOINT VENTURE ARBOREM

## TRANSAKTIONEN

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 per 30 juni 2024 uppgick till 188 Mkr. Transaktionen benämndes tidigare ”Grade” men det samägda bolaget heter numera Arborem.

Slättö erhöll 40 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna i det samägda bolaget genom att erlægga 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 Arborem. De fastigheter som överläts till Arborem konsolideras inte i K2A:s räkenskaper från och med den 1 oktober 2024, utan redovisas framöver som andelar i joint ventures. Transaktionen innebär en tydlig förstärkning av K2A:s nyckeltal. K2A kommer fortsatt att utföra teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheterna mot marknadsmässig ersättning.

Tabellerna på denna sida visar hur K2A:s resultat- och balansräkning påverkades av transaktionen. Tabellerna på denna sida är en sammanfattning, för att belysa effekterna på de poster som påverkas.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MKR

	Pro forma efter Arborem		
	2024 jan-sep	Arborem	2024 jan-sep
Hysesintäkter	351,7	-	351,7
Summa fastighetskostnader	-109,5	-	-109,5
Driftöverskott	242,2	-	242,2
Central administration	-44,0	-	-44,0
Resultat från joint ventures	-2,2	-200,5	-202,7
Räntenetto	-172,4	-0,2	-172,6
Förvaltningsresultat	23,5	-200,8	-177,2
Värdeförändringar förväst.	-35,0	-24,8	-59,8
Övrigt	-120,2	-	-120,2
Resultat före skatt	-131,7	-225,5	-357,3
Aktuell skatt	-0,2	-	-0,2
Uppskjuten skatt	-15,3	161,8	146,4
Periodens/årets resultat	-147,3	-63,7	-211,0

## KONCERNENS BALANSRÄKNING, MKR

TILLGÅNGAR	Pro forma efter Arborem		
	2024-09-30	Arborem	2024-09-30
<b>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9 154,6	-3 165,9	5 988,8
Övrigt	27,6	-	27,6
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar	9 182,2	-3 165,9	6 016,4
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	273,8	300,7	574,5
Övrigt	202,7	-	202,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	476,5	300,7	777,2
Summa anläggningstillgångar	9 658,7	-2 865,2	6 793,6
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	4,1	-0,4	3,7
Skattefordringar	2,4	-0,2	2,2
Fordringar på joint ventures	107,9	-	107,9
Övriga fordringar	19,3	-0,6	18,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52,9	-7,2	45,7
Likvida medel	73,7	633,5	707,2
Summa omsättningstillgångar	260,3	625,0	885,3
Summa tillgångar	9 919,0	-2 240,2	7 678,9

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat	236,5	-63,7	172,8
Övrigt	1 940,0	-	1 940,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 176,5	-63,7	2 112,8
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	450,4	-161,8	288,6
Långfristiga leasingsskulder	264,0	-43,9	220,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 386,5	-957,2	2 429,3
Derivat	1,2	-0,5	0,7
Summa långfristiga skulder	4 102,0	-1 163,4	2 938,7
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 271,9	-977,2	2 294,7
Kortfristiga leasingsskulder	36,6	-1,1	35,6
Leverantörsskulder	22,9	-4,3	18,6
Skatteskulder	4,3	-1,1	3,2
Skulder till joint ventures	-	10,9	10,9
Övriga skulder	139,4	-14,6	124,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165,4	-25,8	139,6
Summa kortfristiga skulder	3 640,5	-1 013,1	2 627,4
Summa skulder	7 742,6	-2 176,5	5 566,1
Summa eget kapital och skulder	9 919,0	-2 240,2	7 678,8

# 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	+/- 14,2
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 7,3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 2,2

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 samt risker relaterade till projektstyrning 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	2 894	3 648
Aktuell hyra, kr/kvm	2 118	2 643
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,8	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, % <sup>1</sup>	0,1	2,2
Förväntad normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 363	2 767
Diskonteringsränta, %	8,0	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,0

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr <sup>1</sup>	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/-25	+/-149
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+15	-/+89
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+4	-/+34
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-/+23	-109/+113
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-17/+ 18	-134/+153

1) Aktuell vakans utgör från och med denna rapport den inledande vakansen som utgör indata för värdering till verkligt värde. K2A har tidigare rapporterat den faktiska vakansen i fastigheterna.

2) 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
Nordea Försäkring	-	5 294 805	-	9 349	5 304 154	6,1	2,9
SEB Fonder	-	4 618 233	-	-	4 618 233	5,3	2,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 185 379	-	-	3 185 379	3,6	1,7
Ludwig Holmgren	762 000	1 187 819	-	-	1 949 819	2,2	4,8
Avanza Pension	-	1 447 634	-	195 963	1 643 597	1,9	0,9
Swedbank Försäkring	-	1 578 015	-	47 661	1 625 676	1,9	0,9
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
SEB Försäkring	-	977 000	-	2 725	979 725	1,1	0,5
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Swedbank Fonder	-	900 000	-	-	900 000	1,0	0,5
Nordnet Pension	-	809 350	-	34 428	843 778	1,0	0,5
Handelsbanken Liv	-	800 871	-	2 120	802 991	0,9	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Mitaka Investment	-	532 500	-	10 000	542 500	0,6	0,3
Ålandsbanken	-	429 631	-	1 912	431 543	0,5	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Övriga	-	7 122 616	-	1 356 535	8 479 151	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 februari 2025  
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 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.

## Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde 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 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.

## Justerad räntetäckningsgrad

Samma definition som Räntetäckningsgrad, med tillägg att aktiverade lånekostnader och lösenkostnader, hänförliga till skriftliga förfaranden överenskomna den 29 maj 2024, elimineras i räntenettet. Avser K2A:s MTN-program.

## 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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Justerat förvaltningsresultat per stamaktie</b>				
Förvaltningsresultat	-194,4	-38,1	-170,9	-18,8
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,5	-11,5	-45,1	-42,9
Justerat förvaltningsresultat	-205,9	-58,6	-225,0	-97,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-2,40	-0,68	-2,62	-1,14
<b>Resultat per stamaktie (IFRS-mått)</b>				
Resultat efter skatt	-55,1	-165,7	-202,4	-536,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,5	-11,5	-45,1	-42,9
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-66,6	-186,2	-256,5	-615,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,78	-2,17	-2,99	-7,17
Resultat per stamaktie, kr	-0,78	-2,17	-2,99	-7,17
<b>Eget kapital per stamaktie</b>				
Eget kapital	2 109,9	2 357,4	2 109,9	2 357,4
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
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	1 141,0	1 388,5	1 141,0	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	13,29	16,17	13,29	16,17
<b>NRV per stamaktie</b>				
NRV	1 381,1	1 706,9	1 381,1	1 706,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	16,08	19,88	16,08	19,88
<b>Överskottsgrad</b>				
Hysesintäkter	75,2	116,1	426,9	443,6
Driftsöverskott	50,1	76,5	292,3	304,1
Överskottsgrad, %	66,6	65,9	68,5	68,6
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-202,4	-536,9	-202,4	-536,9
Eget kapital utgående balans	2 109,9	2 357,4	2 109,9	2 357,4
Avkastning på eget kapital, %	-9,6	-22,8	-9,6	-22,8
<b>Soliditet</b>				
Eget kapital	2 109,9	2 357,4	2 109,9	2 357,4
Totala tillgångar	7 227,7	10 058,2	7 227,7	10 058,2
Soliditet, %	29,2	23,4	29,2	23,4

# AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

## FORTSÄTTNING

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Räntebärande skuld exklusive leasing</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	2 000,4	4 644,5	2 000,4	4 644,5
Långfristiga leasingkulder	274,8	190,7	274,8	190,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 224,1	2 063,9	2 224,1	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder	34,1	34,7	34,1	34,7
Räntebärande skuld	4 533,3	6 933,7	4 533,3	6 933,7
Leasingkulder	-308,8	-225,3	-308,8	-225,3
<b>Räntebärande skuld exklusive leasing</b>	<b>4 224,5</b>	<b>6 708,3</b>	<b>4 224,5</b>	<b>6 708,3</b>
<b>Nettoskuld</b>				
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 224,5	6 708,3	4 224,5	6 708,3
Likvida medel	-133,5	-80,5	-133,5	-80,5
<b>Nettoskuld</b>	<b>4 091,0</b>	<b>6 627,8</b>	<b>4 091,0</b>	<b>6 627,8</b>
<b>Belåningsgrad</b>				
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 224,5	6 708,3	4 224,5	6 708,3
Totala tillgångar	7 227,7	10 058,2	7 227,7	10 058,2
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>58,4</b>	<b>66,7</b>	<b>58,4</b>	<b>66,7</b>
<b>Belåningsgrad netto</b>				
Nettoskuld	4 091,0	6 627,8	4 091,0	6 627,8
Totala tillgångar minus likvida medel	7 094,2	9 977,7	7 094,2	9 977,7
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>57,7</b>	<b>66,4</b>	<b>57,7</b>	<b>66,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Driftsöverskott	-	-	292,3	304,1
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-17,9	-15,5
Räntenetto	-	-	-241,5	-187,9
<b>Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>				
Driftsöverskott	-	-	292,3	-
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-17,9	-
Räntenetto	-	-	-241,5	-
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	-	45,9	-
<b>Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>-</b>
<b>NRV</b>				
Eget kapital	2 109,9	2 357,4	2 109,9	2 357,4
Derivat	-45,1	-116,7	-45,1	-116,7
Uppskjuten skatt	285,1	435,0	285,1	435,0
<b>NRV</b>	<b>2 349,9</b>	<b>2 675,7</b>	<b>2 349,9</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
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
<b>NRV hänförligt till stamaktieägare</b>	<b>1 381,1</b>	<b>1 706,9</b>	<b>1 381,1</b>	<b>1 706,9</b>
<b>Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader</b>				
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	19,88	28,12
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	16,08	19,88
<b>Tillväxt NRV per stamaktie, %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-19,1</b>	<b>-29,3</b>

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER

Årsredovisning 2024 publiceras på: <a href="https://investor.k2a.se/sv/finansiella-rapporter">investor.k2a.se/sv/finansiella-rapporter</a>	3 april 2025
Delårsrapport Q1 januari – mars 2025	24 april 2025
Årsstämma 2025	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 Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 13 februari 2025.



**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