

Q2

Delårsrapport januari - juni 2025

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2025

APR-JUN 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 74,4 Mkr (115,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 57,0 Mkr (83,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36,9 Mkr (10,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 38,0 Mkr (-48,3)
- Resultat efter skatt uppgick till 17,1 Mkr (-75,0) och resultat per stamaktie uppgick till 0,08 kr (-1,01)

JAN-JUN 2025

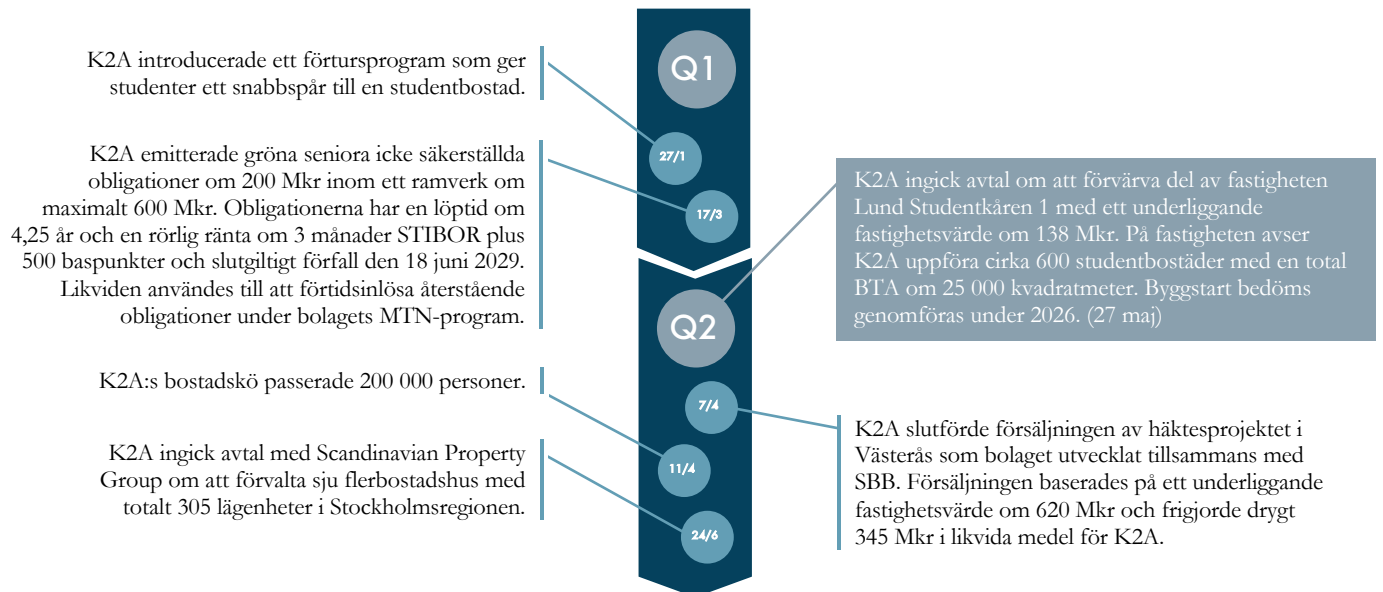
- Hyresintäkterna uppgick till 152,4 Mkr (234,5)
- Driftsöverskottet uppgick till 111,0 Mkr (159,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 75,1 Mkr (23,2)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 40,5 Mkr (-79,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 35,3 Mkr (-96,2) och resultat per stamaktie uppgick till 0,17 kr (-1,49)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 108 (4 913)

	2025	2024	2025	2024	2024 jul-	2024
NYCKELTAL, MKR	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	2025 jun	jan-dec
Hyresintäkter	74,4	115,4	152,4	234,5	344,9	426,9
Driftsöverskott	57,0	83,2	111,0	159,3	244,0	292,3
Resultat från joint ventures	33,0	-1,1	73,3	-1,7	-65,1	-140,1
Förvaltningsresultat	36,9	10,9	75,1	23,2	-118,9	-170,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	38,0	-48,3	40,5	-79,7	40,2	-79,9
Resultat efter skatt	17,1	-75,0	35,3	-96,2	-70,9	-202,4
Antal bostäder i förvaltning	2 108	4 913	2 108	4 913	2 108	2 108
Antal bostäder i produktion	-	191	-	191	-	-
Antal bostäder i projekt	3 137	3 618	3 137	3 618	3 137	3 052
Totalt antal bostäder	5 245	8 722	5 245	8 722	5 245	5 160
Belåningsgrad netto, %	55,4	65,3	55,4	65,3	55,4	57,7
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr ¹	-	-	-	-	1,0	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	-	-	-	-	1,4	1,4
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 438,9	2 596,5	2 438,9	2 596,5	2 438,9	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	16,56	18,85	16,56	18,85	16,56	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-12,2	-20,7

1) Räntetäckningsgraden för perioden juli 2024 till juni 2025 påverkas av 57,6 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

HÄNDELSER



Vd-ord

När vi summerar årets andra kvartal kan vi konstatera att K2A fortsätter på den väg vi slog in på under första kvartalet: ett positivt resultat efter skatt, stärkt balansräkning och en rad viktiga nyheter inför framtiden. Efter flera år med hårda prioriteringar ser vi nu hur våra ansträngningar ger effekt. Vi står starkare finansiellt, med stärkt likviditet och ökande förtroende från både kommunala partners och investerare.

Resultatet efter skatt ökar under det andra kvartalet och för rapportperioden januari-juni 2025 landar det på 35,3 miljoner. Det operationella resultatet är fortsatt stabilt och våra kassaflöden från fastighetsbeståndet är starka. Intäkterna från jämförbart bestånd under halvåret ökade med 7,7 % jämfört med 2024 – framför allt kopplat till ett framgångsrikt uthyrningsarbete och minskade vakanser. Vi går in i andra halvåret med bibehållen finansiell disciplin – och större handlingsutrymme.

Vi investerar där vi skapar mest värde

I början av andra kvartalet frånträdde vi det omfattande häktesprojektet i Västerås, vilket frigjorde 345 miljoner kronor i likviditet. Affären, som genomfördes med god lönsamhet, är ett tydligt exempel på hur vi prioriterar att allokera kapital till de projekt där vi ser störst möjligheter att skapa ytterligare värde framåt.

Ett exempel på den strategin är vår plan att på sikt utveckla ytterligare cirka 600 student- och forskarbostäder i Lund. Den 27 maj 2025 tecknade vi avtal med Akademiska Hus om att förvärva en del av en central fastighet i staden, vilket innebär en byggrätt som möjliggör utveckling av cirka 600 bostäder för studenter och forskare. Transaktionen var vår första stora investering efter att vi under 2023 och 2024 stärkt vår likviditet och våra finansiella nyckeltal genom omfattande fastighetsförsäljningar.

Min uppfattning är att Lund är den universitetsstad i Sverige där behovet av fler studentbostäder är allra störst – och med stadens klimatambition och växande befolkning är det en idealisk plats för K2A:s långsiktiga syn på bostadsutveckling och hållbarhet.

Stockholm i centrum – för både förvaltning och tillväxt

Centralt för K2A:s värdeutveckling framåt är att steg för steg realisera potentialen i vår omfattande byggrättsportfölj. Lund är en viktig marknad för K2A på studentsidan, men den viktigaste och mest prioriterade marknaden för K2A är Stockholmsregionen.

Stockholm är navet i K2A:s byggrättsportfölj och den region där vi har en majoritet av våra byggrätter. Först ut är vårt projekt i Slakthusområdet i södra Stockholm. Där ska vi bygga 250 student- och forskarlägenheter, i ett attraktivt projekt med stor potential för värdeskapande. Utöver vad som sannolikt kan bli Stockholms mest attraktiva

studentbostäder ska K2A även utveckla en idrottshall som kommer att hyras långsiktigt av Stockholms stad.

K2A:s byggrättsportfölj i Stockholmsregionen är dock betydligt mer omfattande än så: den består av drygt 1 700 bostäder, vilket rymmer en potential för en stark tillväxt framåt i regionen. Som en förberedelse inför detta arbetar vi parallellt med att stärka vår lokala förvaltningsorganisation, för att skapa stordriftsfördelar. Under kvartalet tecknade K2A två nya förvaltningsavtal med Scandinavian Property Group, som innebär att K2A tar över förvaltningen av ytterligare sju flerbostadshus i Stockholmsregionen. För oss är det ett kvitto på att K2A:s förvaltningsmodell, med lokal förankring och hållbarhet i fokus, fungerar – och att vår position i regionen blir allt starkare.

En vecka i Visby – och ett år av samtal

Årets andra kvartal avslutades med Almedalsveckan i Visby – en viktig mötesplats för beslutsfattare, opinionsbildare och branschaktörer. För oss på K2A är det ett tillfälle att både lyssna och bidra till samtalen om hur vi tillsammans skapar ett mer hållbart bostadsbyggande i Sverige.

I år var det extra glädjande att se hur frågor om social hållbarhet och klimat återigen fått större utrymme – inte bara som ideal, utan som verktyg för att bygga bättre städer. Vi märker av ett starkt intresse från kommunhåll när det gäller K2A:s sätt att bygga bostäder och bidra till långsiktig samhällsutveckling. Vi tar med oss många kloka perspektiv från Visby, och ser fram emot att fortsätta driva på för konkreta förändringar – i samtal, i projekt och i partnerskap.

Vi blickar framåt

Med två starka kvartal bakom oss och nya projekt på gång ser jag med tillförsikt på resten av 2025. Den svenska fastighetsmarknaden visar gradvisa tecken på stabilisering och vi ser en tydlig efterfrågan på just det som K2A erbjuder – moderna, energieffektiva och klimatsmarta bostäder för människor i livets olika faser.

Under tredje kvartalet kommer vi fastställa och kommunicera uppdaterade finansiella och operationella mål – i takt med att vårt nya läge möjliggör en ny riktning framåt.

Vi har tagit oss igenom en utmanande period och kommit ut starkare. Nu börjar nästa kapitel.

Johan 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.

Uppdaterade mål

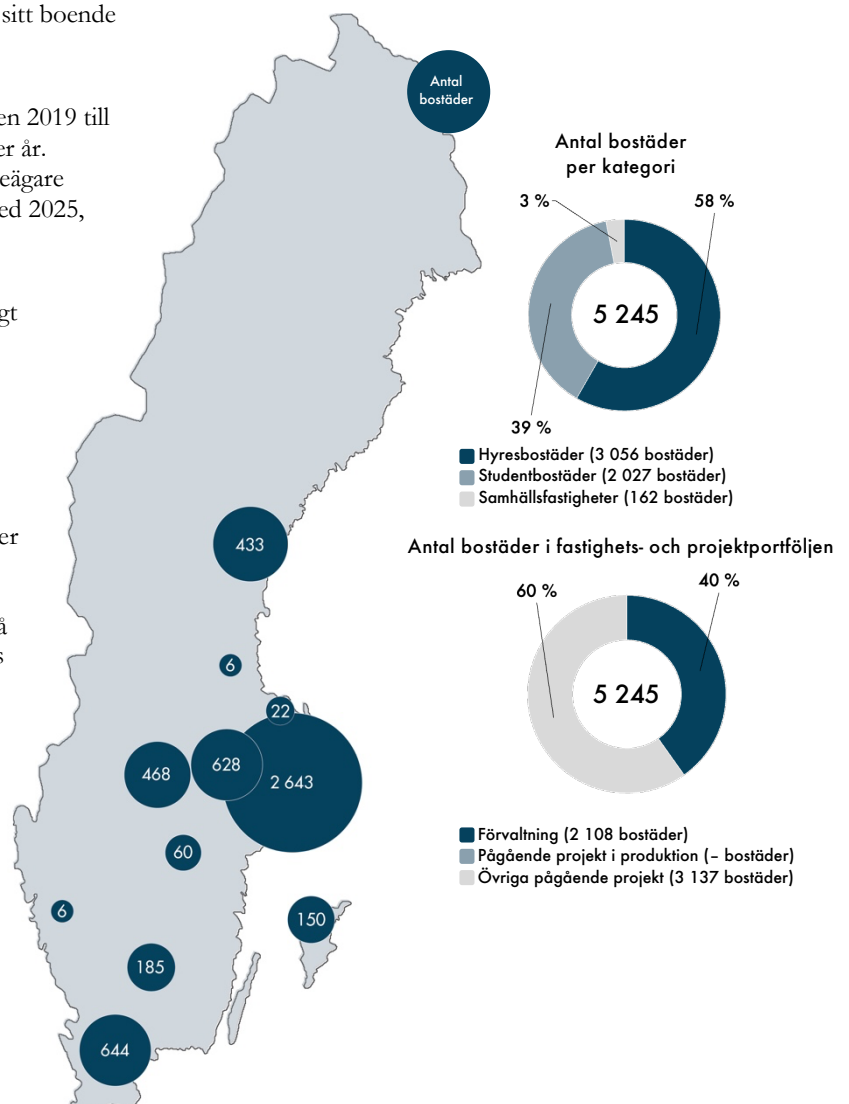
Med tanke på de förändrade marknadsförutsättningarna kommer K2A fastställa och kommunicera nya finansiella och operationella mål, senast i anslutning till offentliggörandet av delårsrapport för tredje kvartalet 2025.

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.

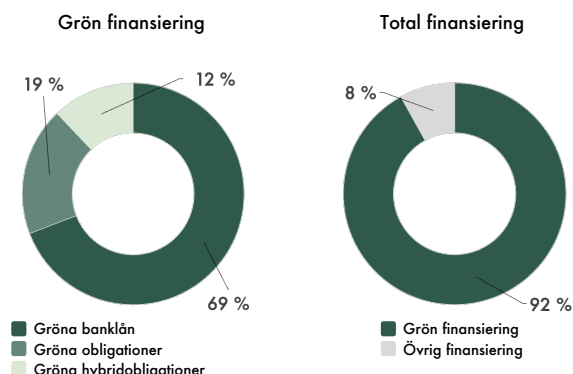
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Den helägda fastighets- och projektportföljen uppgår till 5 245 bostäder, varav 2 108 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 135 Mkr.

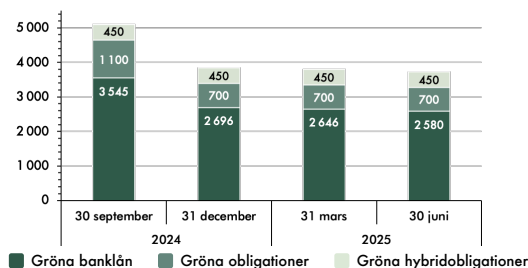


GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING

ALLOKERINGSRAPPORT



Utveckling grön finansiering, Mkr



Per 30 juni 2025 var 100 procent av nettolikviden från K2A:s gröna finansieringsinstrument allokerade till gröna tillgångar.

Exempel på gröna byggnader – Haninge Vega

I Vega i Haninge färdigställde K2A 462 hyresbostäder 2016-2020.

Projektet producerades i svenskt certifierat trä och är miljömärkt enligt Miljöbyggnad iDrift.

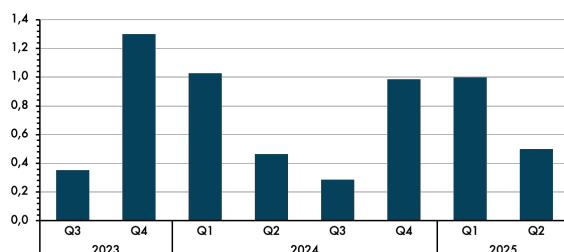


PÅVERKANSRAPPORT

Gröna fastigheter

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, antal			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	9	-	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	1	-	1	-	1
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	5	15	20	-	20
- Brons	7	-	7	-	7
Passivhus/annan	2	-	2	-	2
Ej certifierade			2		2
Summa	24	15	41	1	42

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



År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning, kWh/kvm ²
		ton	kg/kvm	
2023	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
2025	Q1	134,0	1,0	31,9
	Q2	65,0	0,5	13,3

1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värme pannor. 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 projektporfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

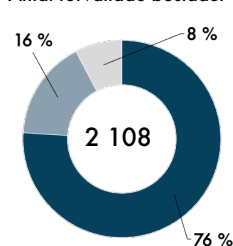
Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 672	3 303	3 578	49 709	184	2 561	42	585	138	1 920
Studentbostäder	344	8 172	2 355	667	63 342	38	3 648	7	650	31	2 939
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	979	30 341	71	2 190	10	312	60	1 873
Summa/genomsnitt	2 108	92 261	22 508	5 224	45 514	293	2 557	59	514	230	2 000

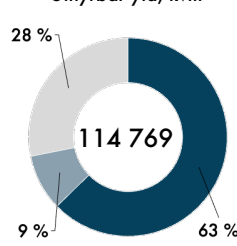
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 673	69 696	6 085	4 160	54 896	216	2 852	42	550	171	2 259
Universitets- och högskoleorter	355	14 160	8 385	681	30 184	47	2 104	12	523	34	1 515
Övriga orter	80	8 405	8 038	383	23 293	30	1 815	6	339	24	1 475
Summa/genomsnitt	2 108	92 261	22 508	5 224	45 514	293	2 557	59	514	230	2 000

Förvaltningsobjekt per kategori

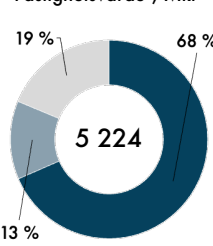
Antal förvaldade bostäder



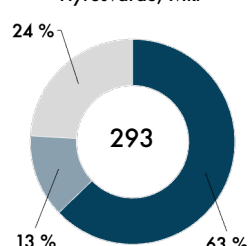
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



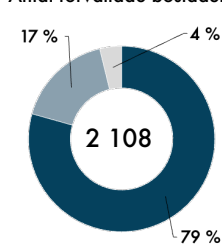
Hyresvärde, Mkr



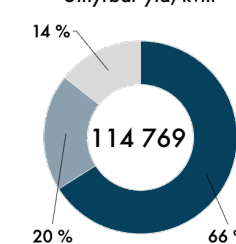
■ Hyresbostäder ■ Studentbostäder ■ Samhällsfastigheter

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt

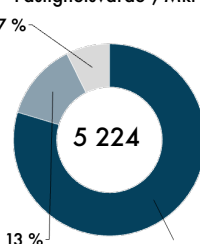
Antal förvaldade bostäder



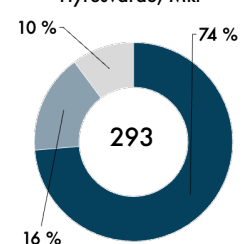
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde, Mkr



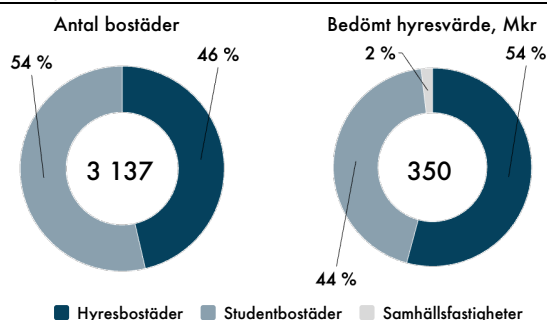
■ Stockholm/Mälardalen ■ Universitets- och högskoleorter ■ Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 135 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 184,8 Mkr.

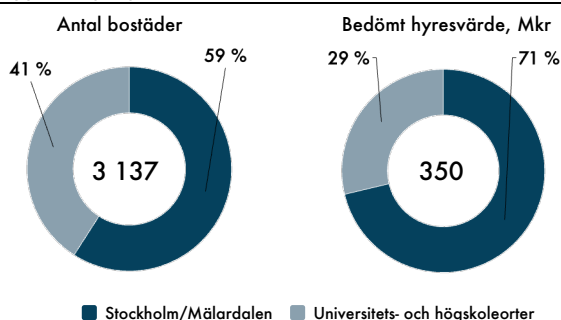
Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

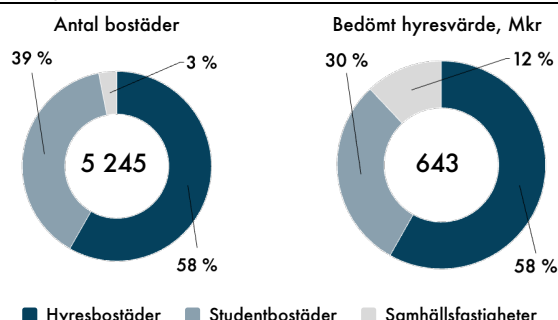


Uppdelat geografiskt

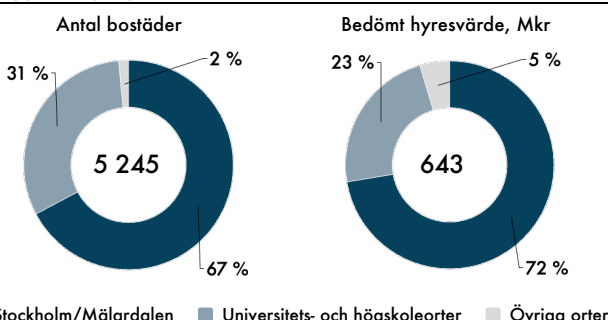


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

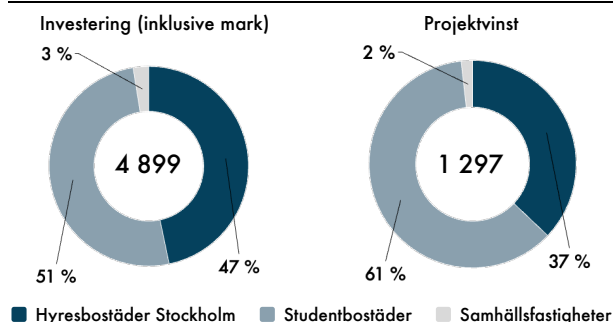


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

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	%
Hyresbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	38 400	132	3 430	2 770	72 135	2 289	481	21
Studentbostäder	1 492	35 997	2 430	38 427	158	4 113	3 279	85 331	2 486	793	32
Samhällsfastigheter	-	-	2 130	2 130	6	3 042	147	69 014	124	23	19
Summa/genomsnitt	2 544	72 587	6 370	78 957	296	3 752	6 196	78 473	4 899	1 297	26

Fördelning per kategori, Mkr



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2025	2027	7 792	247
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2025	2027	2 130	—
Trätornet	Stockholm	H	5	2026	2028	4 170	115
Åkroken	Sundsvall	St	6	2026	2028	1 892	86
Cassiopeia	Lund	St	6	2026	2031	15 800	600
Sandstugan	Stockholm	H	4	2027	2029	5 276	150
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2027	2029	6 414	180
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborg	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Korpralen	Gotland	St	4	2027	2029	1 672	76
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2028	2030	4 400	200
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2028	2030	1 958	89
Skogsliden	Stockholm	H	5	2028	2030	3 425	92
Imperiet	Stockholm	H	3	2029	2031	7 000	188
Båttvarvet	Stockholm	H	1	2031	2033	3 400	95
Verkstan	Stockholm	H	1	2031	2033	2 780	80
Ateljén	Stockholm	H	1	2032	2034	5 935	152
Summa						77 284	2 470
Övriga pågående projekt							
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145
Tallkotten	Örebro	St	6	2026	2028	5 960	265
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70
Summa						21 009	667
Totalt per balansdagen						98 293	3 137

SAMÄGDA PROJEKT

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Hänförligt till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400
Torget	Uppsala	St	4	2027	2029	7 850	160
Summa samägda projekt						31 370	560

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%).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter		74,4	115,4	152,4	234,5	344,9	426,9
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-10,9	-18,8	-26,9	-49,9	-58,9	-81,9
Underhåll		-1,6	-4,4	-4,3	-9,0	-12,2	-16,9
Fastighetsskatt		-0,3	-0,6	-0,5	-1,3	-2,2	-2,9
Avskrivningar		-0,2	-0,4	-0,4	-0,8	-1,1	-1,6
Fastighetsadministration		-4,5	-7,9	-9,4	-14,2	-26,5	-31,3
Summa fastighetskostnader		-17,5	-32,2	-41,4	-75,2	-100,9	-134,6
Driftsöverskott		57,0	83,2	111,0	159,3	244,0	292,3
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,5	-4,8	-7,0	-9,0	-15,9	-17,9
Central administration, projektutveckling		-11,3	-13,1	-20,7	-21,4	-62,9	-63,6
Resultat från joint ventures		33,0	-1,1	73,3	-1,7	-65,1	-140,1
- varav övrigt resultat		-4,8	-1,1	-12,9	-1,7	-6,4	4,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		33,7	-	82,1	-	137,7	55,6
- varav realisationsresultat		4,1	-	4,1	-	-196,4	-200,5
Räntenetto		-38,3	-53,3	-81,5	-104,0	-219,0	-241,5
Förvaltningsresultat		36,9	10,9	75,1	23,2	-118,9	-170,9
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	38,0	-8,6	40,6	-38,8	58,6	-20,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-	-39,7	-0,1	-40,9	-18,4	-59,1
Andelar i andra bolag		-	-	-5,9	-	-34,8	-28,9
Derivat		-35,3	-34,1	-39,4	-17,8	-93,7	-72,1
Resultat före skatt		39,6	-71,5	70,4	-74,3	-207,1	-351,9
Aktuell skatt		-	0,0	-	-0,0	0,2	0,2
Uppskjuten skatt		-22,5	-3,5	-35,1	-21,8	136,0	149,3
Periodens/årets resultat		17,1	-75,0	35,3	-96,2	-70,9	-202,4
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		17,1	-75,0	35,3	-96,2	-70,9	-202,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		0,08	-1,01	0,17	-1,49	-1,33	-2,99
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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	6 134,7	8 691,1	6 077,0
Rörelsefastigheter		19,2	19,1	4,6
Inventarier		4,3	8,6	5,2
Licenser		2,1	3,2	2,8
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 160,3	8 722,1	6 089,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		496,3	274,3	643,0
Andelar i andra bolag		31,5	153,4	124,5
Övriga långfristiga fordringar		0,2	12,6	12,6
Derivat		8,4	98,9	45,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		536,4	539,2	825,3
Summa anläggningstillgångar		6 696,7	9 261,3	6 914,8
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		0,0	0,0	0,0
Kundfordringar		4,5	2,7	3,1
Skattefordringar		0,8	2,2	0,7
Fordringar på joint ventures		13,1	85,8	127,0
Övriga fordringar		22,2	120,9	11,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21,3	50,8	37,5
Likvida medel		305,0	131,9	133,5
Summa omsättningstillgångar		366,9	394,3	312,9
Summa tillgångar		7 063,5	9 655,6	7 227,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		184,4	298,5	169,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 124,3	2 238,5	2 109,9
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		320,2	456,9	285,1
Långfristiga leasingskulder		269,1	268,4	274,8
Långfristiga räntebärande skulder		1 791,7	3 833,1	2 000,4
Övriga långfristiga skulder		-	-	1,3
Derivat		2,7	-	0,1
Summa långfristiga skulder		2 383,8	4 558,3	2 561,7
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 254,9	2 518,6	2 224,1
Kortfristiga leasingskulder		28,6	37,6	34,1
Leverantörsskulder		15,2	31,4	20,4
Skatteskulder		0,8	2,6	2,5
Skulder till joint ventures		0,6	-	9,6
Övriga skulder		107,8	133,4	125,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147,7	135,1	139,9
Summa kortfristiga skulder		2 555,5	2 858,8	2 556,1
Summa skulder		4 939,2	7 417,1	5 117,8
Summa eget kapital och skulder		7 063,5	9 655,6	7 227,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4
Periodens resultat				-96,2	-	-96,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-22,7	-	-22,7
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-22,7	-	-22,7
Utgående eget kapital 2024-06-30	547,9	942,0	450,0	298,5	-	2 238,5
Periodens resultat				-106,2	-	-106,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-22,4	-	-22,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-22,4	-	-22,4
Utgående eget kapital 2024-12-31	547,9	942,0	450,0	169,9	-	2 109,9
Ingående eget kapital 2025-01-01	547,9	942,0	450,0	169,9	-	2 109,9
Periodens resultat				35,3	-	35,3
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-20,9	-	-20,9
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-20,9	-	-20,9
Utgående eget kapital 2025-06-30	547,9	942,0	450,0	184,4	-	2 124,3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	36,9	10,9	75,1	23,2	-118,9	-170,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-41,5	20,5	-82,4	31,2	84,1	197,8
Betald skatt	-	-	-0,1	-0,5	-0,1	-0,5
Förändring av varulager	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Förändringar av rörelsefordringar	-2,7	-6,6	6,9	2,2	51,8	47,1
Förändringar av rörelseskulder	-20,6	-17,3	-33,8	-29,8	-20,1	-16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27,9	7,5	-34,2	26,3	-3,2	57,4
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8,2	-20,4	-17,0	-26,5	-38,9	-48,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,2	-	0,2	0,6	-378,4	-378,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	474,1	-0,1	472,2	652,4	1 124,7
Investeringar i licenser	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Investeringar i inventarier	-0,1	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,5
Försäljning av inventarier	0,7	1,9	0,7	1,9	2,4	3,6
Utlåning till joint ventures	-	-9,4	-	-22,5	-42,5	-65,0
Återbetalning av lån till joint ventures	127,4	-	127,4	-	127,4	-
Utdelning från joint ventures	220,0	-	220,0	-	220,0	-
Försäljning av andelar i andra bolag	87,1	-	87,1	-	87,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	427,1	446,1	418,0	425,6	628,5	636,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	-0,0	-12,0	197,0	117,5	1 020,7	941,3
Amortering av lån	-121,0	-352,8	-382,8	-470,0	-1 430,6	-1 517,9
Amortering av leasingsskuld	-18,6	-8,2	-26,4	-16,2	-42,4	-32,1
Betalning hybridobligation	-	-11,4	-	-22,8	-	-22,8
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0	-	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139,6	-384,5	-212,2	-400,5	-452,2	-640,6
Periodens kassaflöde	259,6	69,1	171,6	51,4	173,1	53,0
Likvida medel vid periodens/årets början	45,4	62,8	133,5	80,5	131,9	80,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	305,0	131,9	305,0	131,9	305,0	133,5

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Resultaträkning								
Hysesintäkter	152,3	234,2	0,1	0,2	-0,0	0,0	152,4	234,5
Fastighetskostnader	-40,6	-74,4	-0,8	-0,8	-	-	-41,4	-75,2
Driftsöverskott	111,7	159,8	-0,7	-0,5	-0,0	0,0	111,0	159,3
Central administration	-7,0	-9,0	-20,7	-21,4	-	-	-27,6	-30,4
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	73,3	-1,7	73,3	-1,7
- varav övrigt resultat	-	-	-	-	-12,9	-1,7	-12,9	-1,7
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	82,1	-	82,1	-
- varav realisationsresultat	-	-	-	-	4,1	-	4,1	-
Räntenetto	-59,4	-73,9	-0,8	-1,4	-21,3	-28,7	-81,5	-104,0
Förvaltningsresultat	45,3	76,9	-22,2	-23,3	52,0	-30,4	75,1	23,2
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	68,5	-34,1	-27,9	-4,7	0,0	-	40,6	-38,8
Fastigheter, realiserade	-0,1	-40,1	-	-0,8	-	-	-0,1	-40,9
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-5,9	-	-5,9	-
Derivat	-8,5	0,0	-	-	-30,9	-17,8	-39,4	-17,8
Resultat före skatt	105,2	2,6	-50,1	-28,7	15,3	-48,2	70,4	-74,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-0,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-35,1	-21,8
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	35,3	-96,2
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	5 751,9	7 936,3	884,9	1 065,0	59,8	259,9	6 696,7	9 261,3
Omsättningstillgångar	21,2	56,0	21,0	114,9	324,6	223,5	366,9	394,3
Summa tillgångar	5 773,2	7 992,2	905,9	1 179,9	384,5	483,4	7 063,5	9 655,6
Långfristiga skulder	1 368,6	3 333,0	478,1	391,0	537,1	834,3	2 383,8	4 558,3
Kortfristiga skulder	2 272,7	2 211,7	86,6	90,0	196,2	557,1	2 555,5	2 858,8
Summa skulder	3 641,2	5 544,7	564,7	481,0	733,3	1 391,4	4 939,2	7 417,1
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 124,3	2 238,5
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	7 063,5	9 655,6

KONCERNENS NYCKELTAL

	2025	2024	2025	2024	2024 jul-	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	2025 jun	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	2 108	4 913	2 108	4 913	2 108	2 108
Antal bostäder i produktion	-	191	-	191	-	0
Antal bostäder i projekt	3 137	3 618	3 137	3 618	3 137	3 052
Totalt antal bostäder	5 245	8 722	5 245	8 722	5 245	5 160
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	82,5	143,1	82,5	143,1	82,5	82,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,8	32,3	32,8	32,3	32,3
Total uthyrbar yta, tkvm	114,8	175,9	114,8	175,9	114,8	114,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	91,5	95,2	94,1	94,8	94,3
Överskottsgrad, %	76,5	72,1	72,8	67,9	70,7	68,5
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-8,2	-20,4	-17,0	-26,5	-38,9	-48,5
Förvärv	0,2	0,0	0,2	0,6	-378,4	-378,0
Avyttringar	-	474,1	-0,1	472,2	652,4	1 124,7
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	-3,3	-9,6
Soliditet, %	30,1	23,2	30,1	23,2	30,1	29,2
Belåningsgrad, %	57,3	65,8	57,3	65,8	57,3	58,4
Belåningsgrad netto, %	55,4	65,3	55,4	65,3	55,4	57,7
Genomsnittlig räntenivå, %	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8	3,7
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ¹	-	-	-	-	1,0	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	-	-	-	-	1,4	1,4
Räntebindningstid, antal månader	19	15	19	15	19	13
Kapitalbindningstid, antal månader	17	16	17	16	17	19
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	0,0	0,0	-	9,0	0,0	9,0
Utdelning per preferensaktie, kr	0,00	0,00	-	5,00	0,00	5,00
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	0,31	0,00	0,63	-0,10	-1,89	-2,62
Resultat per stamaktie, kr	0,08	-1,01	0,17	-1,49	-1,33	-2,99
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,08	-1,01	0,17	-1,49	-1,33	-2,99
Eget kapital, Mkr	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 109,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 155,4	1 269,6	1 155,4	1 269,6	1 155,4	1 141,0
Eget kapital per stamaktie, kr	13,46	14,79	13,46	14,79	13,46	13,29
NRV, Mkr	2 438,9	2 596,5	2 438,9	2 596,5	2 438,9	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 353,0
NRV per stamaktie, kr	16,56	18,85	16,56	18,85	16,56	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	-12,2	-20,7

1) Räntetäckningsgraden för perioden juli 2024 till juni 2025 påverkas av 57,6 Mkr i aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Rörelsens intäkter	15,1	16,4	32,1	33,0	59,2	60,1
Rörelsens kostnader	-25,5	-31,8	-52,9	-58,7	-126,9	-132,7
Rörelseresultat	-10,5	-15,5	-20,8	-25,7	-67,7	-72,6
Resultat från finansiella poster	-35,4	-25,4	-54,5	-7,7	70,5	117,2
Resultat efter finansiella poster	-45,9	-40,9	-75,3	-33,4	2,8	44,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,6	0,6
Resultat före skatt	-45,9	-40,9	-75,3	-33,4	3,4	45,3
Skatt	-6,6	4,5	-8,7	0,4	15,0	24,1
Periodens/årets resultat	-52,4	-36,3	-84,0	-33,0	18,4	69,4

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

Under 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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,1	3,2	2,8
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,2	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 165,4	2 266,6	2 203,1
Anläggningstillgångar	2 169,5	2 272,1	2 208,0
Omsättningstillgångar	2 728,0	1 859,9	2 075,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 897,5	4 132,0	4 283,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	652,7	677,5	757,5
Summa eget kapital	1 200,6	1 225,4	1 305,4
Långfristiga skulder	695,5	685,4	692,5
Kortfristiga skulder	3 001,4	2 221,2	2 285,7
Summa skulder	3 696,9	2 906,6	2 978,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 897,5	4 132,0	4 283,6

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2025. 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 152,4 Mkr (234,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95,2 procent (94,1).

Minskningen av såväl hyresintäkter som ytor är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,7 procent varav hyreshöjningar bidrog med 2,9 procentenheter och minskade vakanser med 4,6 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 114,8 tkvm den 30 juni 2025 jämfört med 175,9 tkvm den 30 juni 2024, vilket innebär en förändring med -34,7 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2025 uppgick, på årsbasis, till 293,4 Mkr (463,9), vilket motsvarar en förändring med -36,7 procent.

Utveckling intäkter

	2025	2024	
Mkr	jan-jun	jan-jun	Förändring, %
Studentbostäder	30,0	119,5	-74,9
Hyresbostäder	88,2	79,6	10,8
Samhällsfastigheter	34,3	35,4	-3,1
Totala intäkter	152,4	234,5	-35,0

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -41,4 Mkr (-75,2), en förändring med -44,9 procent. Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Fastighetskostnader jan-jun 2025

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-3,5	-18,7	-4,7	-26,9
Underhåll	-0,5	-2,3	-1,5	-4,3
Fastighetsskatt	-0,1	-0,4	-0,0	-0,5
Avskrivningar	-	-0,4	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-4,1	-21,7	-6,2	-32,1
Fastighetsadministration				-9,4
Totala fastighetskostnader				-41,4

Fastighetskostnader jan-jun 2024

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-26,9	-17,8	-5,2	-49,9
Underhåll	-4,7	-2,4	-1,8	-9,0
Fastighetsskatt	-1,0	-0,3	-0,0	-1,3
Avskrivningar	-	-0,8	-	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-32,7	-21,3	-7,0	-61,0
Fastighetsadministration				-14,2
Totala fastighetskostnader				-75,2

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -31,7 Mkr (-60,2) vilket motsvarar en förändring med -47,3 procent. Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Trots allmänt stigande taxor har en mild vinter och fokuserat arbete med kostnadskontroll begränsat ökningen av driftskostnader i jämförbart bestånd till 0,3 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -9,4 Mkr (-14,2). Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 111,0 Mkr (159,3), vilket motsvarade en förändring med -30,3 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 70,7 procent (68,7).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -27,6 Mkr (-30,4), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 9,0 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 2,8 Mkr (4,0) 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 -7,0 Mkr (-9,0) respektive -20,7 Mkr (-21,4).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 73,3 Mkr (-1,7). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 82,1 Mkr (-).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -81,5 Mkr (-104,0). Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Räntenettet har under perioden belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om 11,8 Mkr i samband med förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,8 procent (3,6). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,0 (1,5). Räntetäckningsgraden för perioden juli 2024 till juni 2025 påverkas av 57,6 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

Enligt definitionen av räntetäckningsgrad i K2A:s obligationsvillkor exkluderas transaktionskostnader, lösenavgifter och bankavgifter (i samband med skriftliga förfaranden) från beräkningen av räntetäckningsgrad (covenant 1,25 ggr). Justerad räntetäckningsgrad uppgick till 1,41 ggr.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 40,6 Mkr (-38,8).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Förvaltningsobjekt	68,5	-34,1
Pågående projekt	-27,9	-4,7
Totala värdeförändringar	40,6	-38,8
Totalt i procent av ingående balans	0,7	-0,4

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 821 Mkr (4 060). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -39,4 Mkr (-17,8).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,0 Mkr (-0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -35,1 Mkr (-21,8) och har i huvudsak påverkats av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt uppkomna skattemässiga underskott. Bolags-skattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 juni 2025 till 403,6 Mkr (371,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2025-06-30	2024-06-30
Fastigheter	404,4	523,3
Underskottsavdrag	-83,1	-76,6
Obeskattade reserver	-	0,6
Derivat	-1,0	9,1
Övriga poster	-	0,4
Summa	320,2	456,9

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 44 personer (40) anställda i K2A. Samtliga 44 medarbetare (40), varav 13 kvinnor (13), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Transaktioner med närstående

Under första kvartalet 2025 avyttrades K2A:s kontor (bostadsrätt) till Johan Thorell som är styrelseledamot i K2A. Försäljningen genomfördes till marknadsmässiga villkor och frånträde genomfördes under andra kvartalet 2025. Övriga transaktioner med närstående under 2024 och 2025 uppgick till totalt 0,3 Mkr.

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 juni 2025 tillgångar till ett värde om 7 064 Mkr (9 656), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 135 Mkr (8 691). Likvida medel uppgick per balansdagen till 305 Mkr (132). Eget kapital uppgick till 2 124 Mkr (2 238).

Räntebärande skulder

Den 17 mars 2025 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4,25 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter. Samtidigt amorterades hela det utestående obligationslånet om 200 Mkr inom K2A:s MTN-program.

K2A hade den 30 juni 2025 räntebärande skulder (exklusive leasingskulder) om 4 047 Mkr (6 352). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 55,4 procent (65,3). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid

periodens utgång till 3,8 procent (3,6). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde. Periodiserade transaktionskostnader om 9,8 Mkr (25,2) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 19 månader (15) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 17 månader (16).

Per bokslutsdagen hade K2A ränteswapavtal om 2 821 Mkr (4 060). Efter bokslutsdagen har K2A ingått ränteswapavtal med en volym om 500 Mkr till en fast räntenivå på 1,94 procent och en löptid till juni 2028. Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 51,6 Mkr (84,4).

Räntestruktur	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	757	19
Räntesäkrade lån	2 821	70
Lån med rörlig ränta	478	12
Summa	4 056	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2026	1 593	1,29
2027	253	2,26
2028	475	0,21
2031	500	2,89
Summa/snitt	2 821	1,48

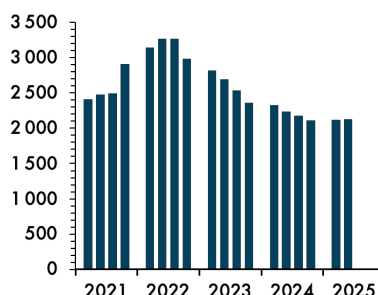
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN (INKL. EFFEKT AV RÄNTESWAPPAR)

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	478	5,03	-	-	-
2025	757	1,24	1 997	1 997	-
2026	1 593	4,23	699	699	-
2027	253	5,11	608	608	-
2028	475	2,72	552	552	-
2029	-	-	200	200	-
2031	500	5,77	-	-	-
Summa/genomsnitt	4 056	3,83	4 056	4 056	-

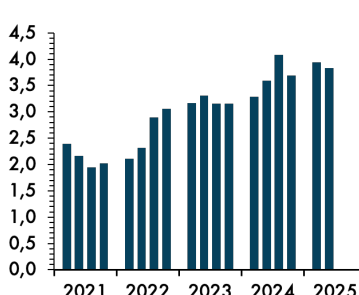
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN PER BOKSLUTSDAGEN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	3,3	500	Stibor 3M	5,00	7,19
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	4,0	200	Stibor 3M	5,00	7,37
Totalt emitterat belopp				700			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	8,25

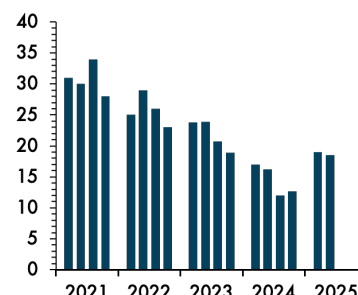
Eget kapital, Mkr



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. 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 21. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2024.

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2025-06-30	2024-06-30
Diskonteringsränta bostäder	6,1	6,4
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	8,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,0	4,2
Samhällsfastigheter	5,9	6,0
Vägt genomsnitt	4,3	4,5

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 70,6 Mkr jämfört med den 31 december 2024. Under perioden har 0,0 Mkr (111,9) 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 184,8 Mkr (191,9). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2025

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	5 337,8	739,2	6 077,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-0,2	-	-0,2
Försäljningar	0,1	-	0,1
Investeringar	2,2	15,0	17,2
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Värdeförändringar			
Orealiserade	81,5	-27,9	53,6
Realiserade	-0,1	-	-0,1
Nyttjanderättstillgångar	-13,0	-	-13,0
Omklassificering	-	-	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 408,3	726,4	6 134,7

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	0,1	-0,7	-0,6
Försäljningar	-475,1	1,4	-473,6
Investeringar	5,2	17,6	22,8
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-	96,8	96,8
Värdeförändringar			
Orealiserade	-21,1	-4,7	-25,8
Realiserade	-40,1	-0,8	-40,9
Nyttjanderättstillgångar	-13,0	-	-13,0
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	111,9	-111,9	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	7 936,3	754,8	8 691,1

Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämma 2024 och 2025 beslutades att ingen utdelning skulle lämnas till vare sig stam- eller preferensaktieägare, vilket innebär att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 48,1 Mkr inklusive upplupen ränta om 3,0 Mkr.

Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 14,4
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 7,3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 3,8

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader baseras på prognos med nuläget som utgångspunkt. 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 försåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av realiserbart verkligt värde.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader 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 resultat-räkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

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

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 894	3 684
Aktuell hyra, kr/kvm	2 126	2 721
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,6	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, %	0,2	2,1
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 363	2 798
Diskonteringsränta, %	8,0	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,0

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 25	+/- 151
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 15	-/+ 91
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 34
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-/+23	-111/+115
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-17/+18	-138/+157

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

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	-	5 289 469	-	9 229	5 298 698	6,0	2,9
SEB Fonder	-	3 384 294	-	-	3 384 294	3,9	1,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 026 141	-	-	3 026 141	3,5	1,7
Swedbank Försäkring	-	1 956 015	-	54 061	2 010 076	2,3	1,1
Ludwig Holmgren	762 000	1 185 819	-	-	1 947 819	2,2	4,8
Avanza Pension	-	1 474 913	-	219 869	1 694 782	1,9	0,9
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
SEB Försäkring	-	977 000	-	3 325	980 325	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	918 621	-	3 195	921 816	1,1	0,5
von Euler & Partners Fonder	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Swedbank Fonder	-	900 000	-	-	900 000	1,0	0,5
Nordnet Pension	-	614 263	-	34 554	648 817	0,7	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Storebrand Fonder	-	591 453	-	-	591 453	0,7	0,3
Mitaka Investment	-	532 500	-	10 000	542 500	0,6	0,3
Ålandsbanken	-	535 631	-	1 912	537 543	0,6	0,3
Övriga	-	7 872 734	-	1 324 548	9 197 282	10,5	5,0
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 juli 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

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

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 intäktpotential.

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets 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 länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden elimineras i räntenettot.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	36,9	10,9	75,1	23,2	-118,9	-170,9
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,5	-11,3	-20,9	-22,7	-43,2	-45,1
Justerat förvaltningsresultat	26,4	-0,4	54,3	-8,6	-162,2	-225,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,31	-0,00	0,63	-0,10	-1,89	-2,62
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)						
Resultat efter skatt	17,1	-75,0	35,3	-96,2	-70,9	-202,4
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-9,0	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,5	-11,3	-20,9	-22,7	-43,2	-45,1
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	6,6	-86,3	14,5	-127,9	-114,2	-256,5
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	0,08	-1,01	0,17	-1,49	-1,33	-2,99
Resultat per stamaktie, kr	0,08	-1,01	0,17	-1,49	-1,33	-2,99
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 109,9
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	1 155,4	1 269,6	1 155,4	1 269,6	1 155,4	1 141,0
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	13,46	14,79	13,46	14,79	13,46	13,29
NRV per stamaktie						
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 353,0
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	16,56	18,85	16,56	18,85	16,56	15,76
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	74,4	115,4	152,4	234,5	344,9	426,9
Driftsöverskott	57,0	83,2	111,0	159,3	244,0	292,3
Överskottsgrad, %	76,5	72,1	72,8	67,9	70,7	68,5
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-70,9	-412,5	-70,9	-412,5	-70,9	-202,4
Eget kapital utgående balans	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 109,9
Avkastning på eget kapital, %	-3,3	-18,4	-3,3	-18,4	-3,3	-9,6
Soliditet						
Eget kapital	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 109,9
Totala tillgångar	7 063,5	9 655,6	7 063,5	9 655,6	7 063,5	7 227,7
Soliditet, %	30,1	23,2	30,1	23,2	30,1	29,2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing						
Långfristiga räntebärande skulder	1 791,7	3 833,1	1 791,7	3 833,1	1 791,7	2 000,4
Långfristiga leasingsskulder	269,1	268,4	269,1	268,4	269,1	274,8
Kortfristiga räntebärande skulder	2 254,9	2 518,6	2 254,9	2 518,6	2 254,9	2 224,1
Kortfristiga leasingsskulder	28,6	37,6	28,6	37,6	28,6	34,1
Räntebärande skuld	4 344,2	6 657,7	4 344,2	6 657,7	4 344,2	4 533,3
Leasingsskulder	-297,7	-306,0	-297,7	-306,0	-297,7	-308,8
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 046,6	6 351,7	4 046,6	6 351,7	4 046,6	4 224,5
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 046,6	6 351,7	4 046,6	6 351,7	4 046,6	4 224,5
Likvida medel	-305,0	-131,9	-305,0	-131,9	-305,0	-133,5
Nettoskuld	3 741,6	6 219,8	3 741,6	6 219,8	3 741,6	4 091,0
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 046,6	6 351,7	4 046,6	6 351,7	4 046,6	4 224,5
Totala tillgångar	7 063,5	9 655,6	7 063,5	9 655,6	7 063,5	7 227,7
Belåningsgrad, %	57,3	65,8	57,3	65,8	57,3	58,4
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	3 741,6	6 219,8	3 741,6	6 219,8	3 741,6	4 091,0
Totala tillgångar minus likvida medel	6 758,5	9 523,7	6 758,5	9 523,7	6 758,5	7 094,2
Belåningsgrad netto, %	55,4	65,3	55,4	65,3	55,4	57,7
Räntetäckningsgrad						
Driftöverskott	-	-	-	-	244,0	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-15,9	-17,9
Räntenetto	-	-	-	-	-219,0	-241,5
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,0	1,1
Justerad räntetäckningsgrad						
Driftöverskott	-	-	-	-	244,0	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-15,9	-17,9
Räntenetto	-	-	-	-	-219,0	-241,5
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	-	-	-	57,6	45,9
Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,41	1,40
NRV						
Eget kapital	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 238,5	2 124,3	2 109,9
Derivat	-5,7	-98,9	-5,7	-98,9	-5,7	-45,1
Uppskjuten skatt	320,2	456,9	320,2	456,9	320,2	285,1
NRV	2 438,9	2 596,5	2 438,9	2 596,5	2 438,9	2 349,9
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag för kumulativ rätt till utdelning preferensaktier	-48,1	-9,1	-48,1	-9,1	-48,1	-28,1
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 618,5	1 421,9	1 353,0
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader						
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	18,85	19,88
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	16,56	15,76
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-12,2	-20,7

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Delårsrapport Q3 januari-september 2025	12 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026
Delårsrapport Q1 januari-mars 2026	7 maj 2026

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, johan.knaust@k2a.se

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

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

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 juli 2025.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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