

Q2

Delårsrapport januari - juni 2026

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



Delårsrapport januari - juni 2026

Apr - jun 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 76,1 Mkr (74,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 55,9 Mkr (57,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,6 Mkr (36,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 72,6 Mkr (38,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 33,5 Mkr (17,1) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till 0,26 kr (0,08)

Jan - jun 2026

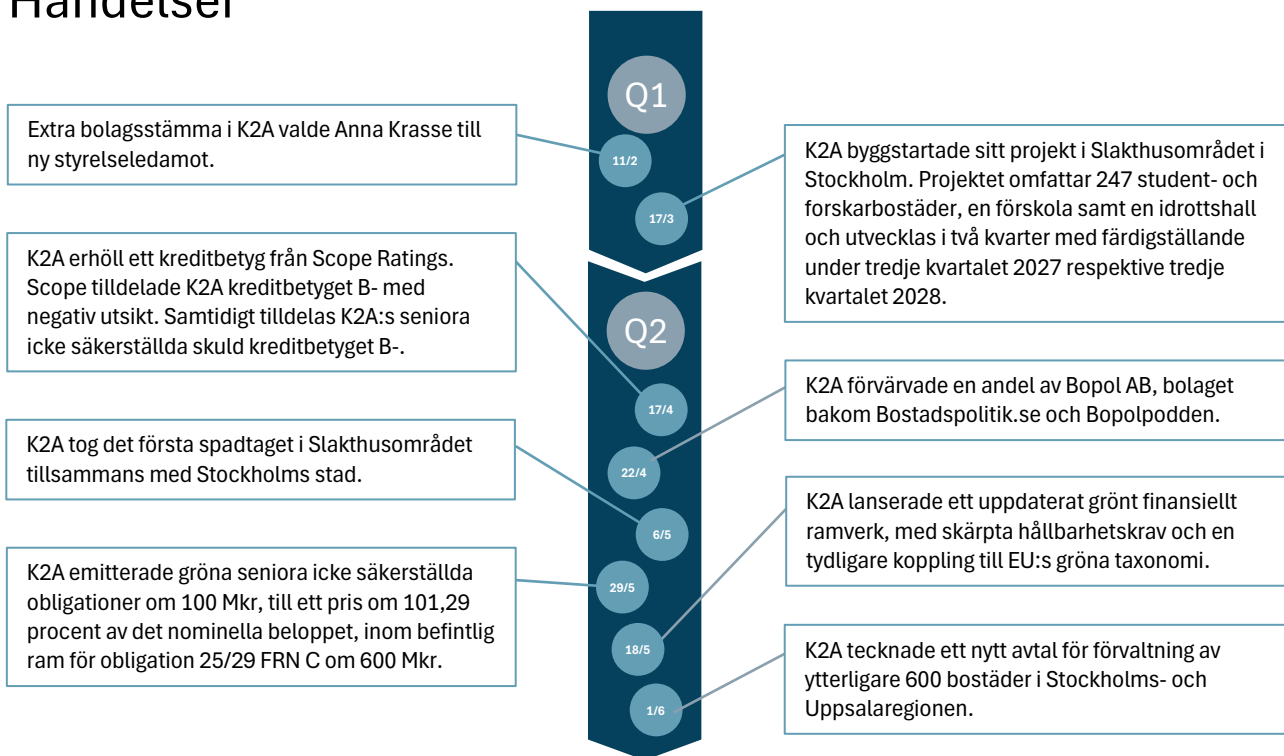
- Hyresintäkterna uppgick till 155,4 Mkr (152,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 110,9 Mkr (111,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,0 Mkr (75,1)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 79,5 Mkr (40,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 70,0 Mkr (35,3) och resultat per stamaktie före och efter utspädning uppgick till 0,56 kr (0,17)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 034 (2 108)

Nyckeltal, Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	76,1	74,4	155,4	152,4	309,5	306,5
Driftsöverskott	55,9	57,0	110,9	111,0	221,1	221,2
Resultat från joint ventures	7,6	33,0	9,5	73,3	51,1	114,9
Förvaltningsresultat	6,6	36,9	11,0	75,1	62,4	126,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	72,6	38,0	79,5	40,5	236,0	197,0
Resultat efter skatt	33,5	17,1	70,0	35,3	239,2	204,5
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 108	2 034	2 108	2 034	2 034
Antal bostäder i produktion	247	–	247	–	247	–
Antal bostäder i projekt	3 379	3 137	3 379	3 137	3 379	3 361
Totalt antal bostäder	5 660	5 245	5 660	5 245	5 660	5 395
Belåningsgrad netto, %	53,7	55,4	53,7	55,4	53,7	53,4
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr ¹	–	–	–	–	1,4	1,3
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	–	–	–	–	1,4	1,5
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 686,7	2 438,9	2 686,7	2 438,9	2 686,7	2 624,6
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 586,5
NRV per stamaktie, kr	18,94	16,56	18,94	16,56	18,94	18,48
Tillväxt NRV per stamaktie, %	–	–	–	–	14,4	17,3

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkades av 11,8 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



Galaxen (Västerås)



Vd-ord

Vid den här tiden för ett år sedan kunde vi glädjas åt nyheten att K2A under det första halvåret levererat ett positivt resultat efter skatt om 35 miljoner kronor. Nu kan vi konstatera att det positiva resultatet för motsvarande period 2026 är drygt dubbelt så högt som föregående år. Det är en utveckling som speglar effekter av värdeförändringar, samtidigt som den operativa verksamheten utvecklas stabilt. I ett marknadsläge där finansieringsföresättningar och kapitalkostnader fortsatt är styrande är det samtidigt viktigt att sätta resultatet i sitt sammanhang, koppla det till de underliggande drivkrafterna och tydliggöra hur vi prioriterar kapital för framtida värdeskapande.

Det nuvarande marknadsläget innebär att K2A:s fokus fortsatt ligger på finansiell stabilitet, kassaflöde och ett selektivt utnyttjande av de möjligheter som uppstår i vår byggrättsportfölj, där den långsiktiga potentialen finns.

Högre resultat under det första halvåret

Hyresintäkterna ökar något under perioden jämfört med föregående år, samtidigt som även kostnader kopplade till förvaltningen har stigit. Detta innebär att förvaltningsresultatet i allt väsentligt är oförändrat och ligger kvar på en hög nivå. En stabil underliggande intjäning är viktig, då förvaltningen utgör grunden för kassaflödet och därmed för vår finansiella motståndskraft.

Första halvårets resultat efter skatt ökar till 70 Mkr, vilket i hög grad kan förklaras av större värdeförändringar i det egna beståndet. Resultatet från våra JV-bolag är fortsatt positivt, men något lägre än motsvarande period 2025, då värdeförändringar i de samägda bolagen bidrog till ett än högre resultat.

Bidrar till utvecklingen av Stockholm

Under årets andra kvartal har vi fortsatt utveckla vår portfölj med tydligt fokus på Stockholm. I Stora Sköndal har K2A arbetat med ett omfattande projekt, som vi förvärvade 2020. Projektet har sedan dess vuxit och omfattar nu byggnation av 250 student- och hyresbostäder i tre kvarter med en sammanlagd yta om 13 000 kvm BTA. Detaljplanen för detta projekt har nu vunnit laga kraft, vilket markerar ett viktigt steg framåt i processen och skapar förutsättningar för framtida värdeskapande.

I början av maj genomförde vi ett första spadtag för vårt projekt i Slakthusområdet, där bostadsdelen nu fått namnet Mästaren, en hänvisning till områdets historiska användning. Det långsiktiga arbetet med dessa projekt illustrerar hur K2A gradvis utökar sin närvaro i Stockholm. Genom uthållighet och kontinuerliga dialoger med Stockholms stad har K2A etablerat en stark position och bidrar aktivt till stadens utveckling.

Under kvartalet deltog K2A i Almedalsveckan i Visby, där vi som nybliven delägare i Bostadspolitik.se arrangerade ett antal seminarier med god uppslutning tillsammans med övriga ägarbolag. Ett av dessa kretsade kring klimatfrågan och där var intresset stort för K2A:s arbete mot målet om klimatpositivitet 2030. Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara integrerat i vår affärsmodell, där klimatrelaterade åtgärder har en direkt koppling till kostnadsutveckling, finansieringsvillkor och efterfrågan.

Under Almedalsveckan var K2A också medarrangör till ett branschgemensamt seminarium om den nya spelplanen för studentbostadsbyggande. Seminariet kombinerades med en utställning om kommande studentprojekt Cassiopeia i Lund, vilket bedöms omfatta omkring 750 bostäder. Lund är en av de städer i Sverige där efterfrågan på studentbostäder är som allra högst, vilket gör kommunen till en av våra mest prioriterade.

Sammanfattningsvis präglas det första halvåret av stabil operativ utveckling som, i kombination med positiva värdeförändringar, bidrar till en positiv resultatutveckling.

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 ska vara världens mest hållbara noterade bostadsbolag.
- Hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2030.
- 100 procent av K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara miljöcertifierade.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska senast vid utgången av 2030 uppgå till 30 kronor per stamaktie.
- Nettobelåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

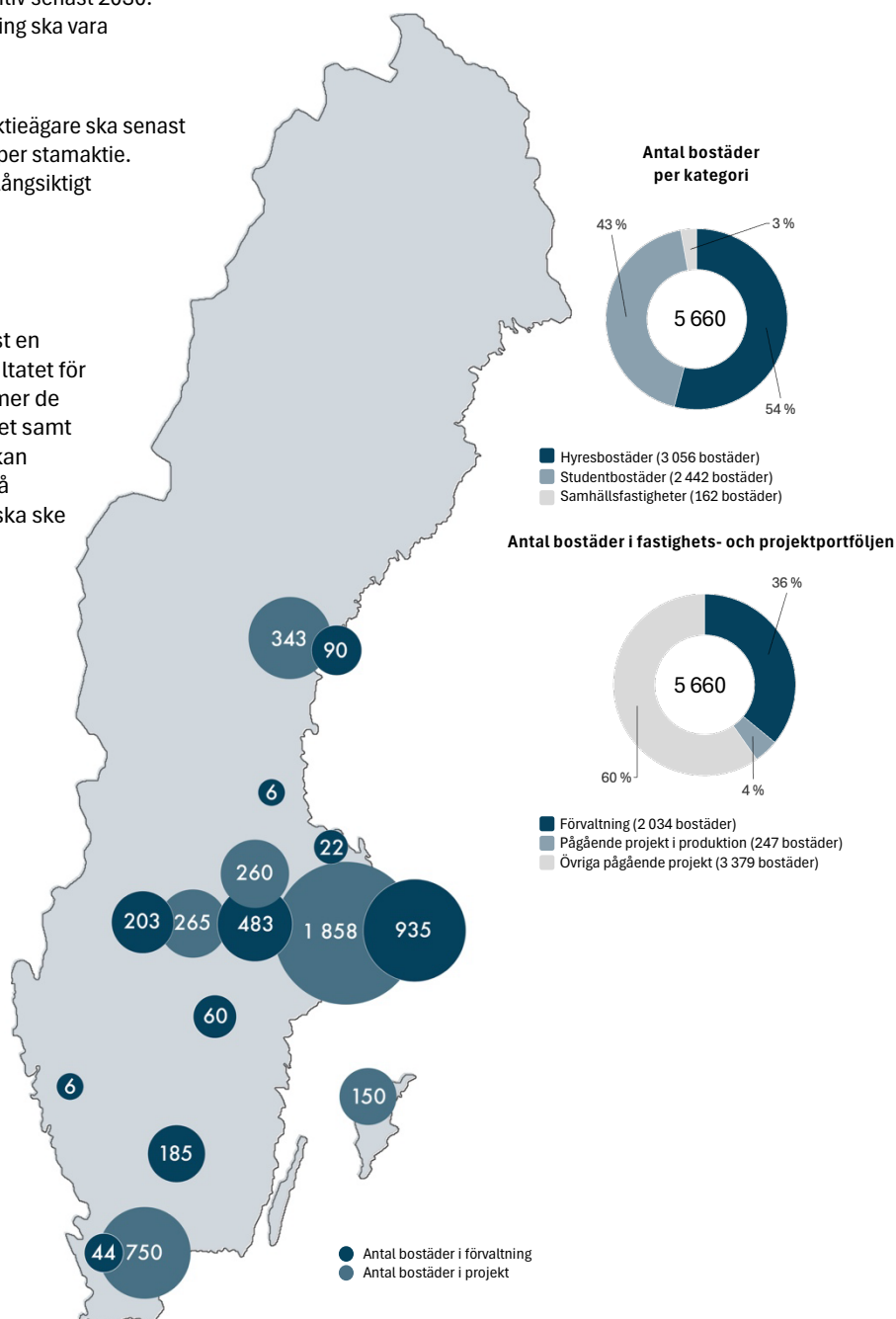
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera finansiell stabilitet samt fastighetsutveckling före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. 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 yteffektiva och funktionella hyresrätter av hög kvalitet.

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 5 660 bostäder, varav 2 034 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 499 Mkr.



Joint ventures

K2A bedriver delar av sin fastighetsverksamhet genom joint ventures, vilka utgörs av gemensamt styrda bolag tillsammans med externa samarbetspartners. Samtidigt som K2A behåller inflytande genom ägande, rösträtt och operativa uppdrag används dessa strukturer för att:

- Frigöra kapital.
- Dela risk i större fastighetsportföljer.
- Stärka koncernens finansiella ställning och nyckeltal.

K2A:s joint venture-exponering består av JV Arborem (tillsammans med Slättö) samt JV med SBB.

Upprättandet av JV Arborem har frigjort kapital, förbättrat likviditet och stärkt finansiella nyckeltal för K2A, samtidigt som bolaget behåller långsiktig värdeskapande potential och operativ närvaro genom förvaltning.

I koncernredovisningen redovisas andelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Fastighetslån i joint ventures upptas av respektive JV-bolag. K2A har lämnat borgensåtaganden avseende vissa fastighetslån i joint ventures, vilka redovisas i not i senaste årsredovisning.

JV Arborem

K2A äger 60 % av stamaktierna och 50 % av rösterna i Arborem Fastigheter AB, resterande aktier och röster ägs av Slättö. Det samägda bolaget äger och förvaltar 2 990 studentbostäder med cirka 72 000 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen belägna utanför Stockholmsregionen.

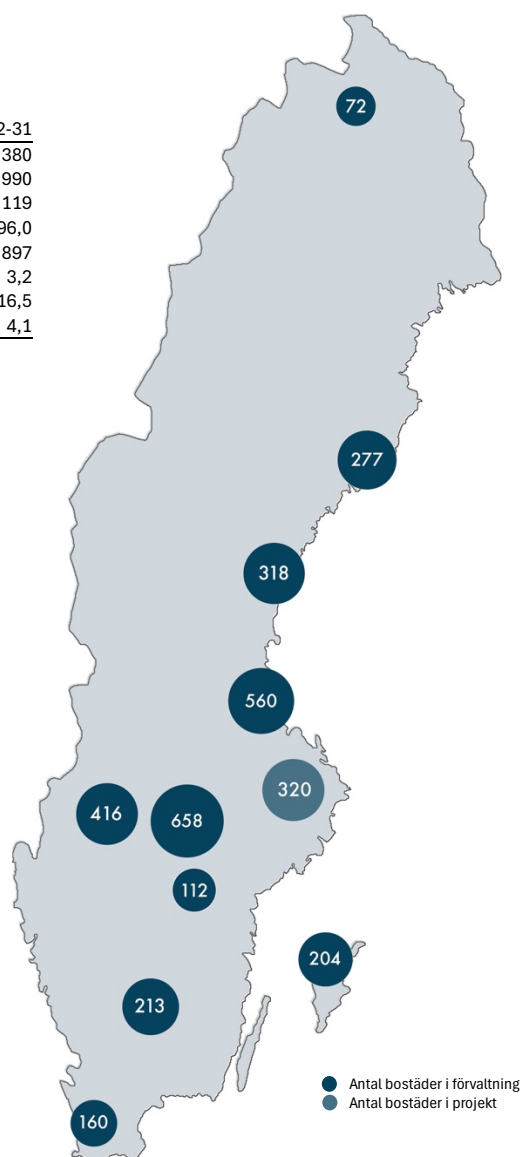
Slättö har tillfört 660 Mkr i preferenskapital och erhållit 40 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna. K2A behåller 60 procent av aktiekapitalet och 50 procent av rösterna, vilket innebär att parterna utövar gemensamt bestämmande inflytande.

K2A ansvarar fortsatt för teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheterna enligt förvaltningsavtal.

JV SBB

K2A äger 50 % av aktierna i Slaggborn Utvecklings AB, resterande aktier ägs av SBB. Det samägda bolaget utvecklar cirka 320 bostäder i Uppsala.

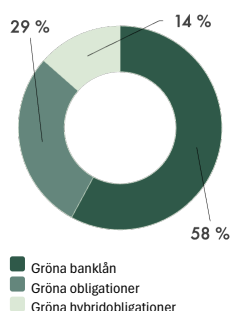
Nyckeltal JV Arborem	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Förvaltningsobjekt verkligt värde, Mkr	3 429	3 263	3 380
Antal bostäder	2 990	2 990	2 990
Uthyrbar yta, kvm	72 119	72 119	72 119
Ekonomisk uthyrningsgrad 12m, %	95,6	-	96,0
Räntebärande skulder, Mkr	1 880	1 911	1 897
Snitträntenivå, %	3,6	3,3	3,2
Kapitalbindning, månader	13,0	16,4	16,5
Räntebindning, månader	2,2	5,2	4,1



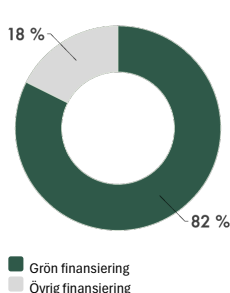
Grönt ramverk för finansiering

Allokeringsrapport

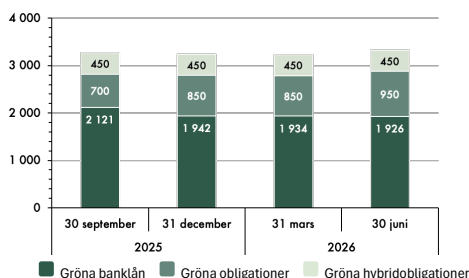
Grön finansiering



Total finansiering



Utveckling grön finansiering, Mkr



Per 30 juni 2026 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.

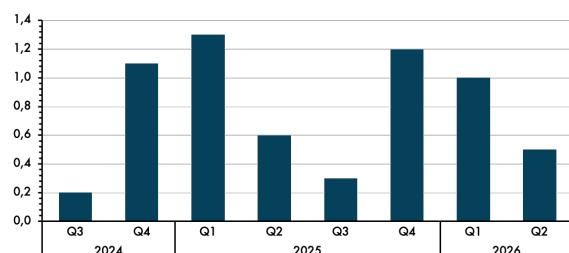


Påverkansrapport

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	14	19	–	19
– Brons	7	1	8	–	8
Passivhus/annan	2	–	2	–	2
Ej certifierade			1		1
Summa	24	15	40	1	41

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-2¹)



År		Totala CO ₂ e-utsläpp ²		Energianvändning ³ , kWh/kvm
		ton	kg/kvm	
2024	Q3	67,0	0,2	8,7
	Q4	153,4	1,1	21,7
2025	Q1	186,1	1,3	32,0
	Q2	84,4	0,6	13,7
	Q3	44,6	0,3	9,2
	Q4	160,5	1,2	25,1
2026	Q1	132,6	1,0	31,4
	Q2	74,7	0,5	13,3

- 1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värmepannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. För komplett utfall i scope 1-3, se den senaste årsredovisningen.
- 2) Utsläpp från tidigare år har justerats till följd av uppdaterad data rörande utsläpp från fjärrvärme i vissa kommuner.
- 3) Historiska värden kan justeras som följd av att datatäckningen blir mer fullständig.

Fastighets- och projektportfölj

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

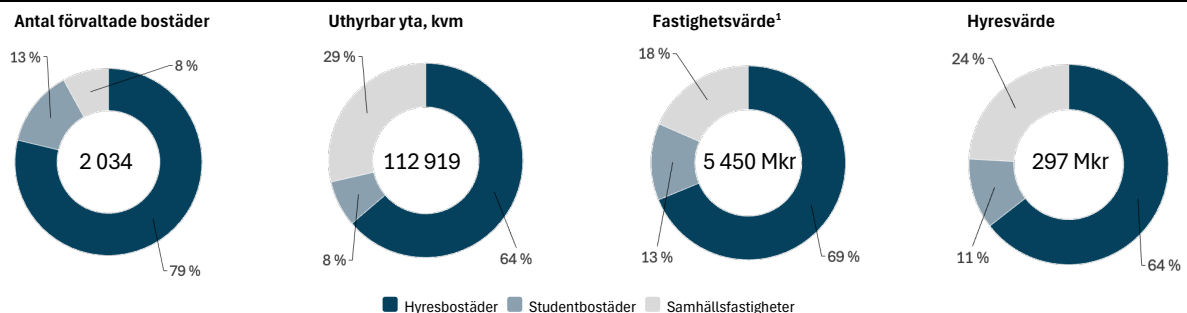
Förvaltningsobjekten består av totalt 2 034 bostäder och en uthyrbar yta om 112 919 kvm, varav 90 411 kvm avser bostäder. I detta avsnitt framgår information om K2A:s helägda fastighets- och projektportfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

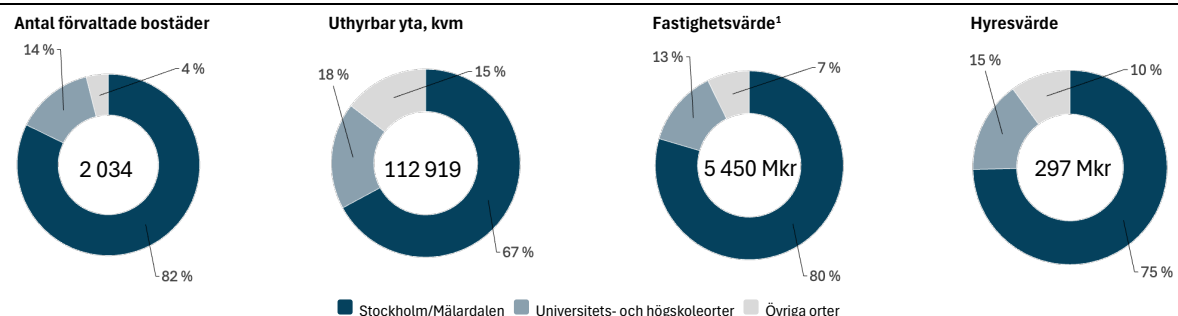
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 672	3 303	3 748	52 069	192	2 664	44	610	144	1 997
Studentbostäder	270	6 322	2 355	698	80 419	34	3 903	6	655	28	3 194
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	1 005	31 146	72	2 222	10	316	61	1 901
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 450	48 269	297	2 633	60	529	233	2 062

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	4 336	57 217	222	2 930	43	570	175	2 315
Universitets- och högskoleorter	281	12 310	8 385	719	34 719	45	2 197	11	545	33	1 586
Övriga orter	80	8 405	8 038	396	24 083	30	1 814	5	322	25	1 492
Summa/genomsnitt	2 034	90 411	22 508	5 450	48 269	297	2 633	60	529	233	2 062

Förvaltningsobjekt per kategori



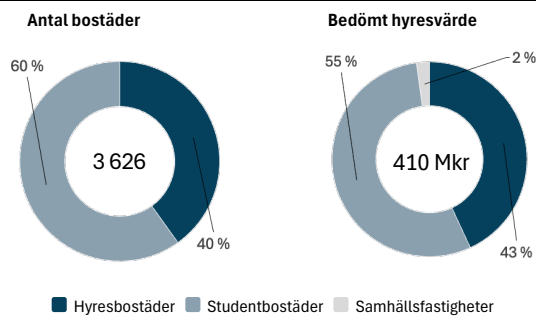
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt



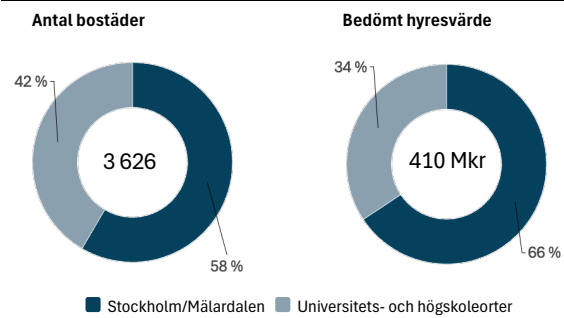
1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 499 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för 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 169,7 Mkr.

Pågående projekt per bokslutsdagen

Per kategori

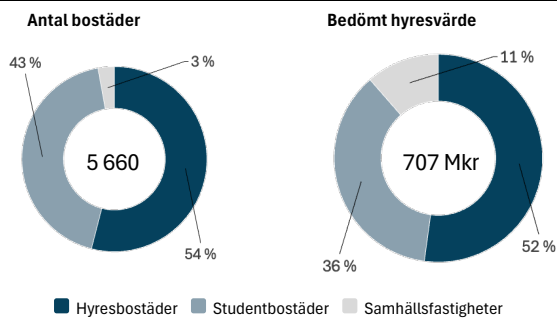


Uppdelat geografiskt

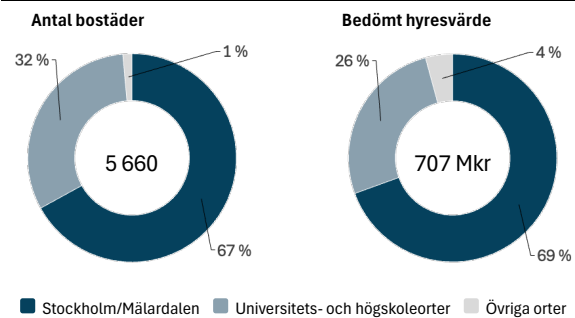


Total fastighets- och projektportfölj per bokslutsdagen

Per kategori



Uppdelat geografiskt



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

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Bygg- start	Färdig- ställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Mästaren	Stockholm	St		2026	2028	7 837	247
Slakthushallen	Stockholm	Sa		2026	2028	2 130	—
Summa						9 967	247
Pågående projekt i prioriterade områden							
Cassiopeia	Lund	St	6	2026	2031	16 676	750
Trätornet	Stockholm	H	6	2027	2029	4 170	115
Sandstugan	Stockholm	H	5	2027	2029	5 276	150
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborgen	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Stinsen	Nynäshamn	H	5	2028	2030	6 414	180
Kärnhuset	Stockholm	St	6	2028	2030	1 958	89
Skogsliden	Stockholm	H	6	2029	2031	3 425	92
Imperiet	Stockholm	H	3	2029	2031	7 000	188
Kopiepenan	Stockholm	St	1	2029	2031	3 335	150
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2030	2032	4 400	200
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						68 009	2 361
Övriga pågående projekt							
Åkroken	Sundsvall	St	6	2027	2027	1 892	86
Korpralen	Gotland	St	5	2027	2029	3 522	150
Baronen	Sundsvall	H	6	2027	2029	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2027	2029	5 420	145
Tallkotten	Örebro	St	6	2027	2029	5 960	265
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70
Väpnaren	Eskilstuna	St	6	2028	2030	2 570	115
Summa						28 993	1 018
Totalt per balansdagen						106 969	3 626

Samägda projekt

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Bygg- start	Färdig- ställt	Hänförligt till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Torget	Uppsala	St	4	2027	2029	7 850	160
Summa samägda projekt						7 850	160

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	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter		76,1	74,4	155,4	152,4	309,5	306,5
Fastighetskostnader							
Driftskostnader		-12,2	-10,9	-29,0	-26,9	-55,1	-53,0
Underhåll		-2,9	-1,6	-6,0	-4,3	-12,1	-10,4
Fastighetsskatt		-0,4	-0,3	-0,9	-0,5	-1,9	-1,5
Avskrivningar		-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	-0,8	-0,8
Fastighetsadministration		-4,3	-4,5	-8,2	-9,4	-18,5	-19,6
Summa fastighetskostnader		-20,2	-17,5	-44,5	-41,4	-88,3	-85,3
Driftsöverskott		55,9	57,0	110,9	111,0	221,1	221,2
Central administration, fastighetsförvaltning		-6,8	-3,5	-13,2	-7,0	-20,6	-14,4
Central administration, projektutveckling		-12,3	-11,3	-20,5	-20,7	-40,7	-40,9
Resultat från joint ventures		7,6	33,0	9,5	73,3	51,1	114,9
- varav förvaltningsresultat		-6,4	-4,8	-9,9	-12,9	-17,0	-20,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		14,0	33,7	19,4	82,1	71,2	133,9
- varav realisationsresultat		-	4,1	-0,0	4,1	-3,1	1,0
Räntenetto		-37,9	-38,3	-75,7	-81,5	-148,5	-154,3
Förvaltningsresultat		6,6	36,9	11,0	75,1	62,4	126,5
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	72,6	38,0	79,5	40,6	230,6	191,7
Förvaltningsfastigheter, realiserade	2	-0,0	-	0,0	-0,1	5,4	5,3
Andelar i andra bolag		2,2	-	2,2	-5,9	1,5	-6,6
Derivat		-20,7	-35,3	-0,6	-39,4	9,7	-29,0
Resultat före skatt		60,7	39,6	92,1	70,4	309,6	287,9
Aktuell skatt		-	-	-	-	0,0	0,0
Uppskjuten skatt		-27,2	-22,5	-22,1	-35,1	-70,3	-83,4
Periodens/årets resultat		33,5	17,1	70,0	35,3	239,2	204,5
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		33,5	17,1	70,0	35,3	239,2	204,5
Resultat per aktie							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		0,26	0,08	0,56	0,17	2,28	1,89
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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar				
Immateriella och materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2	6 498,7	6 134,7	6 321,6
Rörelsefastigheter		12,7	19,2	18,6
Inventarier		5,1	4,3	6,5
Balanserade utvecklingsutgifter		3,6	-	-
Licenser		0,6	2,1	1,4
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 520,7	6 160,3	6 348,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures		416,2	496,3	406,7
Andelar i andra bolag		33,0	31,5	30,8
Övriga långfristiga fordringar		14,2	0,2	14,2
Derivat		24,5	8,4	16,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		488,0	536,4	468,6
Summa anläggningstillgångar		7 008,7	6 696,7	6 816,7
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		3,3	4,5	3,7
Skattefordringar		0,3	0,8	0,2
Fordringar på joint ventures		-	13,1	2,6
Övriga fordringar		40,3	22,2	69,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24,4	21,3	24,3
Likvida medel		225,3	305,0	309,4
Summa omsättningstillgångar		293,6	366,9	409,3
Summa tillgångar		7 302,3	7 063,5	7 225,9
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
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		380,2	184,4	332,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		2 320,2	2 124,3	2 272,1
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		390,6	320,2	368,5
Långfristiga leasingskulder		253,4	269,1	265,5
Långfristiga räntebärande skulder		1 527,9	1 791,7	1 431,1
Derivat		0,5	2,7	0,8
Summa långfristiga skulder		2 172,4	2 383,8	2 065,9
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 499,2	2 254,9	2 571,1
Kortfristiga leasingskulder		27,6	28,6	28,2
Leverantörsskulder		20,4	15,2	24,7
Skatteskulder		0,9	0,8	1,4
Skulder till joint ventures		0,6	0,6	0,6
Övriga skulder		59,4	107,8	86,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201,6	147,7	175,1
Summa kortfristiga skulder		2 809,7	2 555,5	2 887,8
Summa skulder		4 982,1	4 939,2	4 953,8
Summa eget kapital och skulder		7 302,3	7 063,5	7 225,9

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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 ägare	-	-	-	- 20,9	- 20,9
Utgående eget kapital 2025-06-30	547,9	942,0	450,0	184,4	2 124,3
Periodens resultat				169,2	169,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	- 21,4	- 21,4
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	- 21,4	- 21,4
Utgående eget kapital 2025-12-31	547,9	942,0	450,0	332,2	2 272,1
Ingående eget kapital 2026-01-01	547,9	942,0	450,0	332,2	2 272,1
Periodens resultat				70,0	70,0
Kostnad hybridobligation	-	-	-	- 22,0	- 22,0
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	- 22,0	- 22,0
Utgående eget kapital 2026-06-30	547,9	942,0	450,0	380,2	2 320,2

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	6,6	36,9	11,0	75,1	62,4	126,5
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	-2,4	-41,5	-5,6	-82,4	-36,2	-113,0
Betald skatt	-	-	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1
Förändring av varulager	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändringar av rörelsefordringar	4,1	-2,7	4,0	6,9	15,6	18,4
Förändringar av rörelseskulder	-10,0	-20,6	-22,9	-33,8	-36,0	-46,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,7	-27,9	-13,8	-34,2	5,5	-15,0
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-63,8	-8,2	-104,2	-17,0	-128,1	-41,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-0,4	0,2	-0,6	0,2	-0,5	0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-0,4	-	2,2	-0,1	3,2	1,0
Försäljning av rörelsefastighet	3,0	-	3,0	-	3,0	-
Balanserade utvecklingsutgifter	-0,3	-	-3,6	-	-3,6	-
Investeringar i licenser	-	-	-	-	-	-
Investeringar i inventarier	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3	-2,8	-2,9
Försäljning av inventarier	-	0,7	-	0,7	0,5	1,2
Erlagda depositioner rörelsefastighet	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Återbetalning av lån till joint ventures	-	127,4	-	127,4	-	127,4
Utdelning från joint ventures	-	220,0	-	220,0	-	220,0
Försäljning andelar joint ventures	-	-	30,0	-	98,1	68,1
Försäljning av andelar i andra bolag	-	87,1	-	87,1	-	87,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62,0	427,1	-73,4	418,0	-31,3	460,1
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	100,0	-0,0	100,0	197,0	246,4	343,4
Amortering av lån	-12,7	-121,0	-77,2	-382,8	-270,0	-575,6
Amortering av leasingskuld	-4,8	-18,6	-11,1	-26,4	-21,7	-36,9
Transaktion derivat	-	-	-8,6	-	-8,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82,5	-139,6	3,1	-212,2	-53,8	-269,1
Periodens kassaflöde	18,9	259,6	-84,1	171,6	-79,7	175,9
Likvida medel vid periodens/årets början	206,4	45,4	309,4	133,5	305,0	133,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	225,3	305,0	225,3	305,0	225,3	309,4

Segmentrapportering

Mkr	Förvaltningsobjekt		Pågående projekt		Ofördelade poster		Koncernen	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Resultaträkning								
Hysesintäkter	155,3	152,3	0,1	0,1	-	-0,0	155,4	152,4
Fastighetskostnader	-43,5	-40,6	-1,0	-0,8	-	-	-44,5	-41,4
Driftsöverskott	111,8	111,7	-0,9	-0,7	-	-0,0	110,9	111,0
Central administration	-13,2	-7,0	-20,5	-20,7	-	-	-33,7	-27,6
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	9,5	73,3	9,5	73,3
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-9,9	-12,9	-9,9	-12,9
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	19,4	82,1	19,4	82,1
- varav realisationsresultat	-	-	-	-	-0,0	4,1	-0,0	4,1
Räntenetto	-57,4	-59,4	0,0	-0,8	-18,4	-21,3	-75,7	-81,5
Förvaltningsresultat	41,2	45,3	-21,4	-22,2	-8,8	52,0	11,0	75,1
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	64,2	68,5	15,3	-27,9	-	-	79,5	40,6
Fastigheter, realiserade	0,0	-0,1	-	-	-	-	0,0	-0,1
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	2,2	-5,9	2,2	-5,9
Derivat	-1,1	-8,5	-	-	0,5	-30,9	-0,6	-39,4
Resultat före skatt	104,3	105,2	-6,1	-50,1	-6,1	15,3	92,1	70,4
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-22,1	-35,1
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	70,0	35,3
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	6 014,1	5 751,9	914,2	884,9	80,4	59,8	7 008,7	6 696,7
Omsättningstillgångar	21,5	21,2	15,3	21,0	256,7	324,6	293,6	366,9
Summa tillgångar	6 035,7	5 773,2	929,5	905,9	337,1	384,5	7 302,3	7 063,5
Långfristiga skulder	953,0	1 368,6	498,6	478,1	720,8	537,1	2 172,4	2 383,8
Kortfristiga skulder	2 618,8	2 272,7	50,1	86,6	140,8	196,2	2 809,7	2 555,5
Summa skulder	3 571,8	3 641,2	548,7	564,7	861,6	733,3	4 982,1	4 939,2
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 320,2	2 124,3
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	7 302,3	7 063,5

Koncernens nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025 jul-	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	2026 jun	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	2 034	2 108	2 034	2 108	2 034	2 034
Antal bostäder i produktion	247	–	247	–	247	–
Antal bostäder i projekt	3 379	3 137	3 379	3 137	3 379	3 361
Totalt antal bostäder	5 660	5 245	5 660	5 245	5 660	5 395
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	80,7	82,5	80,7	82,5	80,7	80,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3	32,3
Total uthyrbar yta, tkvm	112,9	114,8	112,9	114,8	112,9	112,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,8	95,8	95,2	96,4	96,1
Överskottsgrad, %	73,5	76,5	71,4	72,8	71,5	72,2
Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-63,8	-8,2	-104,2	-17,0	-128,1	-41,0
Förvärv	-0,4	0,2	-0,6	0,2	-0,5	0,3
Avyttringar	-0,4	0,0	2,2	-0,1	3,2	1,0
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	–	–	–	–	10,3	9,0
Soliditet, %	31,8	30,1	31,8	30,1	31,8	31,4
Belåningsgrad, %	55,1	57,3	55,1	57,3	55,1	55,4
Belåningsgrad netto, %	53,7	55,4	53,7	55,4	53,7	53,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	3,8	4,3	3,8	4,3	4,4
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ¹	–	–	–	–	1,4	1,3
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	–	–	–	–	1,4	1,5
Räntebindningstid, antal månader	11	19	11	19	11	17
Kapitalbindningstid, antal månader	13	17	13	17	13	17
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	–	–	–	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	–	–	–	–
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
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,05	0,31	-0,13	0,63	0,22	0,98
Resultat per stamaktie, kr	0,26	0,08	0,56	0,17	2,28	1,89
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,26	0,08	0,56	0,17	2,28	1,89
Eget kapital, Mkr	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 272,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 351,3	1 155,4	1 351,3	1 155,4	1 351,3	1 303,3
Eget kapital per stamaktie, kr	15,74	13,46	15,74	13,46	15,74	15,18
NRV, Mkr	2 686,7	2 438,9	2 686,7	2 438,9	2 686,7	2 624,6
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 586,5
NRV per stamaktie, kr	18,94	16,56	18,94	16,56	18,94	18,48
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	–	–	–	–	14,4	17,3

1) Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025 till december 2025 påverkas av 11,8 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.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Rörelsens intäkter	17,0	15,1	34,3	32,1	66,3	64,0
Rörelsens kostnader	-28,3	-25,5	-53,5	-52,9	-107,3	-106,6
Rörelseresultat	-11,3	-10,5	-19,2	-20,8	-41,0	-42,7
Resultat från finansiella poster	374,2	-35,4	378,2	-54,5	364,5	-68,2
Resultat efter finansiella poster	362,9	-45,9	359,1	-75,3	323,5	-110,9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	33,2	33,2
Resultat före skatt	362,9	-45,9	359,1	-75,3	356,7	-77,6
Skatt	-0,0	-6,6	11,9	-8,7	6,1	-14,6
Periodens/årets resultat	362,8	-52,4	371,0	-84,0	362,7	-92,2

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4,2	2,1	1,4
Materiella anläggningstillgångar	3,6	2,0	4,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 186,5	2 165,4	2 175,2
Anläggningstillgångar	2 194,3	2 169,5	2 180,7
Omsättningstillgångar	3 190,7	2 728,0	2 882,3
Summa tillgångar	5 385,0	4 897,5	5 063,0
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	972,0	652,7	623,0
Summa eget kapital	1 519,9	1 200,6	1 171,0
Långfristiga skulder	941,3	695,5	851,5
Kortfristiga skulder	2 923,8	3 001,4	3 040,5
Summa skulder	3 865,1	3 696,9	3 892,0
Summa eget kapital och skulder	5 385,0	4 897,5	5 063,0

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2026. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 155,4 Mkr (152,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95,8 procent (95,2).

För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent varav hyreshöjningar bidrog med 2,9 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 112,9 tkvm den 30 juni 2026 jämfört med 114,8 tkvm den 30 juni 2025, vilket innebär en förändring med -1,6 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2026 uppgick, på årsbasis, till 297,3 Mkr (293,4), vilket motsvarar en förändring med 1,3 procent.

Utveckling intäkter

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Förändring, %
Mkr			
Studentbostäder	29,4	30,0	-2,2
Hyresbostäder	90,4	88,2	2,6
Samhällsfastigheter	35,6	34,3	3,9
Totala intäkter	155,4	152,4	1,9

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till -44,5 Mkr (-41,4), en ökning med 7,4 procent.

Fastighetskostnader jan-jun 2026

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-4,0	-20,1	-4,8	-29,0
Underhåll	-1,1	-3,2	-1,8	-6,0
Fastighetsskatt	-0,4	-0,5	-0,0	-0,9
Avskrivningar	-	-0,4	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-5,5	-24,2	-6,6	-36,3
Fastighetsadministration				-8,2
Totala fastighetskostnader				-44,5

Fastighetskostnader jan-jun 2025

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	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

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -35,9 Mkr (-31,7) vilket motsvarar en ökning med 13,2 procent. Ökningen är främst hänförlig till en kallare och mer snörik vinter jämfört med föregående period.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -8,2 Mkr (-9,4).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 110,9 Mkr (111,0), vilket motsvarade en förändring med -0,1 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 71,5 procent (70,7).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -33,7 Mkr (-27,6), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 22,0 procent. Under föregående period fakturerades joint ventures med SBB och Genova totalt 2,8 Mkr för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -13,2 Mkr (-7,0) respektive -20,5 Mkr (-20,7).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 9,5 Mkr (73,3). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 19,4 Mkr (82,1).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -75,7 Mkr (-81,5). Räntenettot har under föregående period 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 4,3 procent (3,8). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,4 gånger (1,0). Räntetäckningsgraden för föregående period påverkas av -11,8 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 79,5 Mkr (40,6).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Förvaltningsobjekt	64,2	68,5
Pågående projekt	15,3	-27,9
Totala värdeförändringar	79,5	40,6

Totalt i procent av ingående balans	1,3	0,7
-------------------------------------	-----	-----

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 613 Mkr (3 317). Värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -0,6 Mkr (-39,4).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -22,1 Mkr (-35,1) och har i huvudsak påverkats av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -30,6 Mkr samt upplösning av derivat inklusive upfront fee 7,1 Mkr. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 juni 2026 till 438,9 Mkr (431,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2026-06-30	2025-12-31
Fastigheter	481,0	450,3
Underskottsavdrag	-90,4	-88,9
Derivat	-	7,1
Summa	390,6	368,5

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 43 personer (44) anställda i K2A. Samtliga 43 medarbetare (44), 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 perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts.

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.

Planeten (Västerås)



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 netto för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 juni 2026 tillgångar till ett värde om 7 302 Mkr (7 064), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 499 Mkr (6 135). Likvida medel uppgick per balansdagen till 225 Mkr (305). Eget kapital uppgick till 2 320 Mkr (2 124).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 juni 2026 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 4 027 Mkr (4 047).

Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 53,7 procent (55,4). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,3 procent (3,8). Skuldernas realiserbara verkliga

värde aviker inte väsentligt från redovisat värde. Periodiserade transaktionskostnader om 9,3 Mkr (9,8) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 11 månader (19) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 13 månader (17).

Per bokslutsdagen hade K2A ränteswapavtal om 2 613 Mkr (2 821). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 51,7 Mkr (51,6).

Räntestruktur (inkl. effekt av ränteswappar)	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	–	–
Räntesäkrade lån	2 613	65
Lån med rörlig ränta	1 423	35
Summa	4 036	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2026	385	1,36
2027	1 253	1,45
2028	975	1,10
Summa/snitt	2 613	1,31

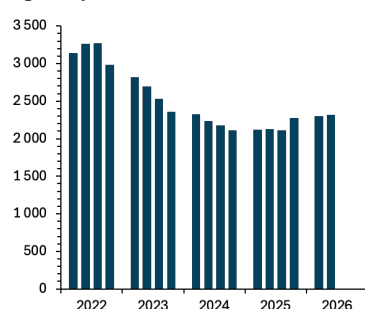
Ränte- och kapitalbindning per bokslutsdagen (inkl. effekt av ränteswappar)

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	1 423	4,72	–	–	–
2026	385	4,40	2 189	2 189	–
2027	1 253	4,32	898	898	–
2028	975	3,65	500	500	–
2029	–	–	990	450	540
Summa/genomsnitt	4 036	4,31	4 576	4 036	540

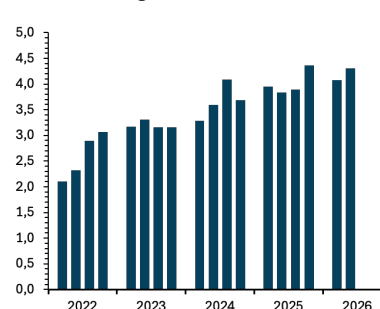
Gröna obligationer och hybridobligationer per bokslutsdagen

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
Seniora icke säkerställda, gröna obligationer							
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	2,3	500	Stibor 3M	5,00	7,16
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	3,0	450	Stibor 3M	5,00	7,02
Totalt emitterat belopp				950			
Hybridobligationer							
	2021-01-21	Evig (first call date 2026-04-21)		450	Stibor 3M	5,95	8,02

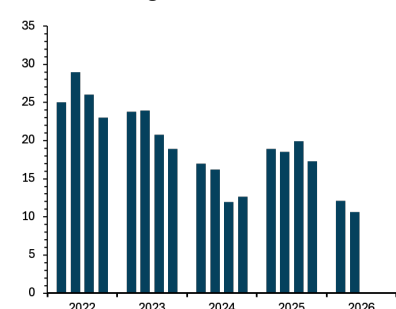
Eget kapital, Mkr



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. 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 22. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2025.

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2026-06-30	2025-06-30
Diskonteringsränta bostäder	6,1	6,1
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,9	8,0
<i>Direktavkastningskrav</i>		
Bostäder	4,1	4,0
Samhällsfastigheter	5,8	5,9
Vägt genomsnitt	4,4	4,4

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 188,3 Mkr jämfört med den 31 december 2025. Under perioden har 0,0 Mkr (0,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 169,7 Mkr (184,8).

Nyttjanderättsförvärv och värdeförändringar av nyttjanderätter har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2026

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	5 556,4	765,1	6 321,6
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-0,1	-	-0,1
Försäljningar	-0,0	-	-0,0
Investeringar	1,7	98,1	99,8
Förvärv/förlängning	-2,0	-	-2,0
<i>nyttjanderättstillgångar</i>			
Värdeförändringar			
Orealiserade	73,4	15,3	88,7
Realiserade	0,0	-	0,0
Nyttjanderättstillgångar	-9,1	-	-9,1
Omklassificering	-	-	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 620,2	878,5	6 498,7

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	-	-	-
<i>nyttjanderättstillgångar</i>			
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

Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämmor 2024-2026 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 91,4 Mkr inklusive upplupen ränta om 10,2 Mkr.

Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

För en utförligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer, se bolagets senaste årsredovisning. 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 ¹	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 17,0
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3,4
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 7,9
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 14,2

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 försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar.

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 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	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 927	3 883
Aktuell hyra, kr/kvm	2 170	2 823
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,1	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, %	1,2	2,0
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 390	2 973
Diskonteringsränta, %	7,9	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,8	4,1

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 26	+/- 157
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 16	-/+ 94
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 35
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-/+ 24	-/+ 120
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-/+ 19	-/+ 163

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

Aktien och ägare

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

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

Största aktieägare vid periodens utgång

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag och närtstående	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,6	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	–	13 864	11 715 525	13,3	18,2
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	–	19 499	9 097 995	10,3	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	–	5 977	5 295 446	6,0	2,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	2 498 544	–	–	2 498 544	2,8	1,4
Avanza Pension	–	2 176 062	–	231 180	2 407 242	2,7	1,3
Nordnet Pension	–	2 144 221	–	46 003	2 190 224	2,5	1,2
Ludwig Holmgren	762 000	1 099 325	–	–	1 861 325	2,1	4,8
Swedbank Försäkring	–	1 302 860	–	47 912	1 350 772	1,5	0,7
Ålandsbanken	–	1 202 820	–	912	1 203 732	1,4	0,7
SEB Försäkring	–	1 003 720	–	5 400	1 009 120	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	–	977 121	–	2 120	979 241	1,1	0,5
Swedbank Fonder	–	780 000	–	–	780 000	0,9	0,4
LK Finans	–	636 999	–	–	636 999	0,7	0,3
Mitaka Investment	–	617 000	–	10 000	627 000	0,7	0,3
Storebrand Fonder	–	602 376	–	–	602 376	0,7	0,3
SEB Fonder	–	491 668	–	–	491 668	0,6	0,3
Lars Lönnquist	–	454 668	–	–	454 668	0,5	0,2
Christian Lindberg	–	375 000	–	–	375 000	0,4	0,2
Övriga	–	10 573 853	–	1 311 189	11 885 042	13,5	6,5
Summa	10 604 640	68 829 500	6 806 160	1 804 800	88 045 100	100,0	100,0

Källa: Euroclear

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 17 juli 2026

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot

Styrelseordförande

Anna Krasse

Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot

Ingrid Lindquist

Styrelseledamot

Johan Knaust

Vd och 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.

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).

Justerat förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförlig till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hysesvärde

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

IFRS

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

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 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.

Tillväxt NRV per stamaktie

Mäter den procentuella förändringen i NRV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie över de senaste tolv månaderna. Nyckeltalet visar hur K2A:s långsiktiga substansvärde utvecklas för stamaktieägarna och används för att belysa bolagets värdeskapande oberoende av aktiekursens utveckling.

Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa koncernens skulder.

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. Nyckeltalet används i syfte att visa de faktiska räntebärande skulderna.

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, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden elimineras i räntenettot. Den justerade räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar om man exkluderar tidigare aktiverade kostnader.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används 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 Markets 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	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	6,6	36,9	11,0	75,1	62,4	126,5
Kostnad hybridobligation	-11,3	-10,5	-22,0	-20,9	-43,4	-42,2
Justerat förvaltningsresultat	-4,6	26,4	-11,0	54,3	19,0	84,3
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	-0,05	0,31	-0,13	0,63	0,22	0,98
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)						
Resultat efter skatt	33,5	17,1	70,0	35,3	239,2	204,5
Kostnad hybridobligation	-11,3	-10,5	-22,0	-20,9	-43,4	-42,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	22,2	6,6	48,0	14,5	195,9	162,3
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Resultat per stamaktie, kr	0,26	0,08	0,56	0,17	2,28	1,89
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 272,1
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	1 351,3	1 155,4	1 351,3	1 155,4	1 351,3	1 303,3
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	15,74	13,46	15,74	13,46	15,74	15,18
NRV per stamaktie						
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 586,5
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	18,94	16,56	18,94	16,56	18,94	18,48
Överskottsgrad						
Hyresintäkter	76,1	74,4	155,4	152,4	309,5	306,5
Driftsöverskott	55,9	57,0	110,9	111,0	221,1	221,2
Överskottsgrad, %	73,5	76,5	71,4	72,8	71,5	72,2
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	239,2	-70,9	239,2	-70,9	239,2	204,5
Eget kapital utgående balans	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 272,1
Avkastning på eget kapital, %	10,3	-3,3	10,3	-3,3	10,3	9,0
Soliditet						
Eget kapital	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 272,1
Totala tillgångar	7 302,3	7 063,5	7 302,3	7 063,5	7 302,3	7 225,9
Soliditet, %	31,8	30,1	31,8	30,1	31,8	31,4

Avstämning alternativa nyckeltal fortsättning

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing						
Långfristiga räntebärande skulder	1 527,9	1 791,7	1 527,9	1 791,7	1 527,9	1 431,1
Långfristiga leasingsskulder	253,4	269,1	253,4	269,1	253,4	265,5
Kortfristiga räntebärande skulder	2 499,2	2 254,9	2 499,2	2 254,9	2 499,2	2 571,1
Kortfristiga leasingsskulder	27,6	28,6	27,6	28,6	27,6	28,2
Räntebärande skuld	4 308,2	4 344,2	4 308,2	4 344,2	4 308,2	4 295,9
Leasingsskulder	-281,0	-297,7	-281,0	-297,7	-281,0	-293,7
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 027,2	4 046,6	4 027,2	4 046,6	4 027,2	4 002,2
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 027,2	4 046,6	4 027,2	4 046,6	4 027,2	4 002,2
Likvida medel	-225,3	-305,0	-225,3	-305,0	-225,3	-309,4
Nettoskuld	3 801,8	3 741,6	3 801,8	3 741,6	3 801,8	3 692,8
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 027,2	4 046,6	4 027,2	4 046,6	4 027,2	4 002,2
Totala tillgångar	7 302,3	7 063,5	7 302,3	7 063,5	7 302,3	7 225,9
Belåningsgrad, %	55,1	57,3	55,1	57,3	55,1	55,4
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	3 801,8	3 741,6	3 801,8	3 741,6	3 801,8	3 692,8
Totala tillgångar minus likvida medel	7 076,9	6 758,5	7 076,9	6 758,5	7 076,9	6 916,5
Belåningsgrad netto, %	53,7	55,4	53,7	55,4	53,7	53,4
Räntetäckningsgrad						
Driftsöverskott	-	-	-	-	221,1	221,2
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-20,6	-14,4
Räntenetto	-	-	-	-	-148,5	-154,3
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,4	1,3
Justerad räntetäckningsgrad						
Driftsöverskott	-	-	-	-	221,1	221,2
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-20,6	-14,4
Räntenetto	-	-	-	-	-148,5	-154,3
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	-	-	-	-	11,8
Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,4	1,5
NRV						
Eget kapital	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 124,3	2 320,2	2 272,1
Derivat	-24,0	-5,7	-24,0	-5,7	-24,0	-16,1
Uppskjuten skatt	390,6	320,2	390,6	320,2	390,6	368,5
NRV	2 686,7	2 438,9	2 686,7	2 438,9	2 686,7	2 624,6
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag för kumulativ rätt till utdelning preferensaktier	-91,4	-48,1	-91,4	-48,1	-91,4	-69,3
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 421,9	1 626,4	1 586,5
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader						
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	16,56	15,76
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	18,94	18,48
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	14,4	17,3

Kalendarium

Finansiella rapporter och bolagshändelser

Delårsrapport Q2 januari-juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport Q3 januari-september 2026	5 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	16 februari 2027
Årsredovisning 2026	6 april 2027
Delårsrapport Q1 januari-mars 2027	28 april 2027
Årsstämma	28 april 2027
Delårsrapport Q2 januari-juni 2027	16 juli 2027

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

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

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

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 juli 2026.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Karlavägen 108, 115 26 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600