

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2017
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI–DECEMBER 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 84,4 Mkr (49,3)
- Förvaltningsresultatet ökade till 16,4 Mkr (10,1)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 270,1 Mkr (88,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 219,9 Mkr (80,2)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 477 (1 111) och ytterligare 221 lägenheter var färdigställda men ej inflyttade
- Styrelsen föreslår att årsstämman 2018 beslutar om utdelning till preferensaktieinnehavare med 20,0 kronor per aktie (20,0) som skall utbetalas vid fyra tillfällen om 5,0 kronor (5,0) per preferensaktie vid vardera utdelningstillfälle
- Styrelsen föreslår att årsstämman 2018 beslutar om en värdeöverföring till stamaktieägare med ett totalt belopp om cirka 11,6 Mkr (0,0). Värdeöverföring sker genom en fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie. Värdeöverföringen påverkar inte bolagets likvida medel

Händelser under fjärde kvartalet

- K2A fastställde nya finansiella och operationella mål samt utdelningspolicy. Enligt det operationella målet ska K2A vid utgången av år 2020 förvalta 4 000 bostäder.
- K2A erhöll miljöcertifiering från Svanen för produktionsmetoden vid dotterbolaget Grännäs Trähus. Ambitionen är att all nyproduktion framöver ska vara Svanenmärkt.
- K2A inledde ett samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om att utveckla ett äldreboende i Falun. Samarbetet kommer att ske genom ett gemensamt bolag där K2A och SBB äger hälften vardera.
- K2A startade projektet Parasollet 1 i Brunnsnäs i Lund där 120 studentbostäder utvecklas samt projektet Vega Park etapp 3 i Haninge där 177 hyresbostäder utvecklas.
- K2A förvärvade JEFF Fastigheter AB:s andel om 25 procent i de pågående projekten Havsmannen 1 i Västerås och Glidplanet 5 i Örebro. Efter förvärvet äger K2A 100 procent av de båda projekten.
- Vid den extra bolagsstämman i K2A den 9 oktober 2017 beslutades om att anta en ny bolagsordning, innebärande bland annat att ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D, införs. I samband med stämman lämnade Christer Andersson på egen begäran sin plats som ledamot i styrelsen för K2A.

NYCKELTAL

	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Hysesintäkter, Mkr	84,4	49,3
Förvaltningsresultat, Mkr	16,4	10,1
Resultat efter skatt, Mkr	219,9	80,2
Belåningsgrad, %	58	51
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3
Lägenheter i förvaltning och pågående och planerade projekt, antal*	4 801	2 314

*Antalet lägenheter för perioden jan-dec 2016 är inte jämförbar med antalet lägenheter för perioden jan-dec 2017 eftersom definitionen av pågående och planerade projekt ändrats.

” Vårt erbjudande ligger rätt i tiden – från hållbarhetspekter till bostädernas storlek.

Johan Knaust, VD



HÄNDELSERIKT ÅR MED STARK RESULTATUTVECKLING

Under 2017 tillfördes vår förvaltningsportfölj 659 bostäder och resultatet ökade starkt. K2A har nu cirka 1 700 bostäder i förvaltning och ytterligare cirka 3 100 finns i vår projektportfölj.

När jag summerar 2017 kan jag konstatera att det blev ännu ett händelserikt år med högt tempo i såväl projekt som inom transaktionsområdet. Vår bostadsproduktion levererade planenligt och 353 nyproducerade lägenheter färdigställdes under året, inklusive 220 färdigställda men ej inflyttade lägenheter i Haninge och Örebro. Därutöver förvärvade vi 306 befintliga studentbostäder i Örebro, som kompletterar vårt erbjudande på orten väl.

Bland övriga transaktioner kan nämnas markanvisningar och förvärv av byggrätter och bolag med möjligheter att utveckla bostäder i Västerhaninge Centrum, ett kvarter på Slakthusområdet i Stockholm, utvecklingsområdet Godisfabriken i Gävle och Arenastaden i Växjö, sammanlagt motsvarande cirka 800 bostäder.

Vår portfölj med pågående projekt omfattar nu sammanlagt cirka 3 100 bostäder fördelade på 11 orter med stark tillväxt och befolkningsökning – och därmed efterfrågan på lägenheter.

Som en följd av K2A:s utveckling har vi reviderat våra operationella mål så att K2A vid utgången av år 2020 ska förvalta 4 000 bostäder, och under varje år fram till dess byggestarta minst 500 bostäder.

Utbyggnaden av produktionskapaciteten inom Grännäs Trähus, med en ny fabrik under slutet av 2017, är i linje med vår strategi att i så stor utsträckning som möjligt producera våra egna bostäder. Vi kommer nu att ha en sammanlagd årlig produktionskapacitet, vid fullt utnyttjande, om cirka 1 000 enheter i våra två fabriker.

Stark resultatutveckling

I takt med att antalet förvaltade hyres- och studentbostäder växer, ökar även intäkter och resultat. För helåret 2017 ökade hyresintäkterna till 84,4 Mkr (49,3) och förvaltningsresultatet till 16,4 Mkr (10,1).

Svanenmärkning av nyproduktion

För oss är det självklart att våra nybyggda hus också ska vara byggda på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Vi har en mycket god utgångspunkt då vi använder trä som huvudsakligt byggmaterial, vilket är förnybart, koldioxid-neutralt och kräver mindre energi vid bearbetning än andra byggmaterial. Givetvis ska de färdigställda husen också vara så energieffektiva och miljövänliga som möjligt när det gäller förvaltning.

Som ett naturligt nästa steg har vi nu, efter ett omfattande internt arbete, erhållit miljöcertifiering från Svanen för vår produktionsmetod. Vår produktion vid Grännäs Trähus uppfyller alltså de höga miljö- och hälsokrav som Svanen ställer på produktionsprocessen, val av byggmaterial, energiförbrukning etc.

Men detta är bara början. Ambitionen är att all vår nyproduktion framöver ska vara Svanenmärkt, vilket naturligtvis känns mycket tillfredsställande. Vi är ett ungt, modernt och dynamiskt företag, självklart ska vi också ligga i framkant när det gäller hållbarhet och klimatsmarta erbjudanden till våra kunder.



Fortsatt god marknad för K2A

Under andra halvåret 2017 blev det allt tydligare att marknaden för bostadsrätter höll på att kylas av, särskilt i regioner och städer där nybyggnation och utbud ökat kraftigt de senaste åren.

För K2A, som inte är verksamt inom bostadsrättsproduktion, har det varit "business as usual" med god efterfrågan på våra bostadsprodukter. Våra student- och hyresbostäder har hyrts ut snabbt, ofta redan före färdigställande. Vårt fokus är välplanerade, välutrustade mindre bostäder, och jag är övertygad om att detta är ett starkt koncept när större lägenheter börjar bli dyra, inte minst i storstadsregionerna med höga mark- och produktionskostnader. Många hyresgäster kommer att prioritera lägre hyra och därmed välja lite mindre lägenheter. Om de hyr bostad av oss kommer de att upptäcka att vi har lyckats få in all nödvändig funktion och samtidigt få lägenheten att upplevas som större än vad den är, sett till antalet kvadratmeter.

Jag tror att K2A ligger rätt i tiden på många sätt, från hållbarhetsaspekter till bostädernas storlek och funktion.

Johan Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder 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.

Operativa mål

- K2A ska vid utgången av år 2020 förvalta 4 000 bostäder.
- K2A ska byggstarta minst 500 bostäder per år under 2018, 2019 och 2020.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

K2A:s mål är att dela ut cirka en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste åren. Utdelning ska ske kontant till preferensaktieägare. Värdeöverföring till stamaktieägare kan ske genom kontant utdelning eller preferensaktier.

Strategi

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yt-effektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymmer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg

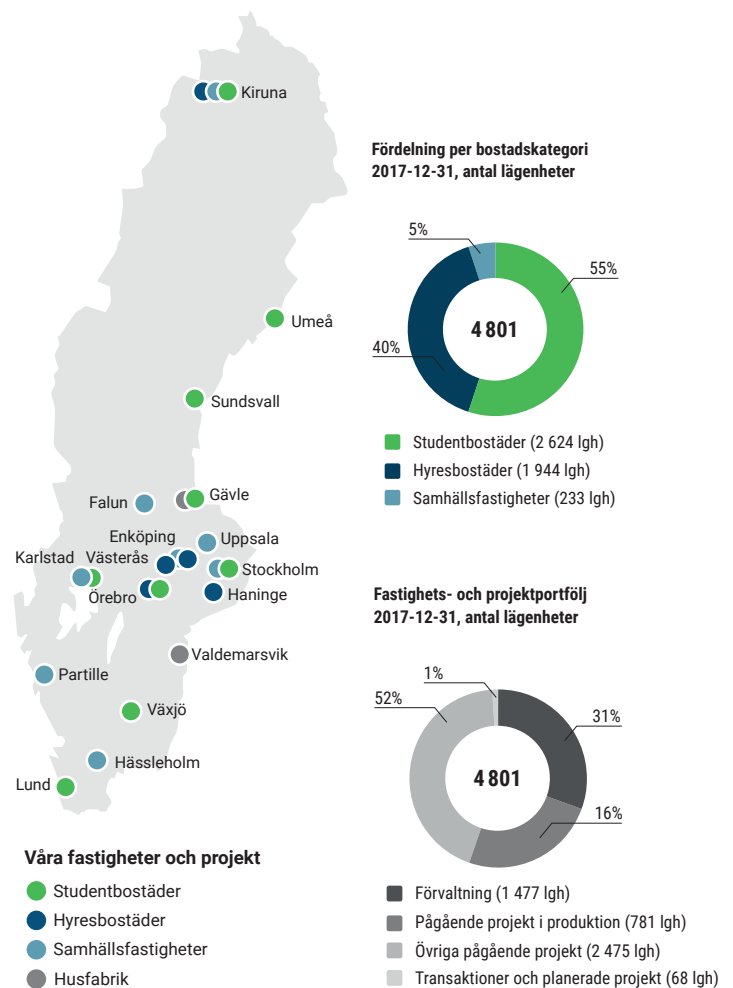
för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.

- Skapa en egen kundnära förvaltningsorganisation.
- Successivt bygga upp en organisation anpassad efter verksamheten. Samtidigt är samarbeten och partnerskap med starka incitament viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 4 800 bostäder, varav cirka 2 600 studentbostäder, cirka 1 950 hyresbostäder och cirka 250 bostäder i samhällsfastigheter. Idag har K2A förvaltningsobjekt eller pågående och planerade projekt på 16 orter i Sverige.

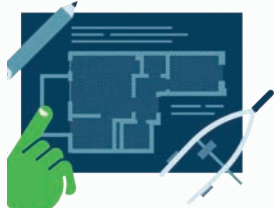


Så här skapar K2A värden

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av de färdigställda lägenheterna.



Kundanlys. K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.



Arkitekt. K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.



Markanskaffning. K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark.



Lägenhetsproduktion. K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

1

2

3

4



Byggnation. De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Från och med andra kvartalet 2018 blir all byggnation Svanenmärkt.



Uthyrning & Förvaltning. K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna.



Digital strategi. K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.



Hållbarhet & Värdeskapande. K2A ska utvecklas i en långsiktig hållbar riktning – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna.

5

6

7

8

SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s trähusfabrik med etableringar i Valdemarsvik och Gävle.



Svenska Studenthus

Samtliga studentbostäder inom K2A marknadsförs via varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus. K2A äger 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten. Bolaget ska:

- Bli Sveriges största privatägda studentbostadsföretag
- Vara rikstäckande så att studenter kan ordna med boende oavsett studieort samt byta ort under studietiden
- Erbjuder den bästa bostaden under studenttiden
- Vara den bästa förvaltaren av studentbostäder

Student21an® är en fullfunktionell studentlägenhet på 21 kvm som utvecklats av K2A/Svenska Studenthus. I den yteffektiva lägenheten ryms både fullhög kyl/frys i anslutning till en inbyggd spishäll och eget badrum med en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning är av hög kvalitet. Svenska Studenthus erbjuder en webbaserad

kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta. Se även www.svenskastudenthus.se.



Grännäs Trähus

Grännäs Trähus, som ingår i K2A-koncernen, omfattar två moderna produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä. Produktionsmetoden vid Grännäs är miljöcertifierad enligt Svanen. Ambitionen är att samtlig nyproduktion framöver ska vara miljöcertifierad enligt Svanen eller motsvarande miljöcertifiering. Fabrikena är belägna i Valdemarsvik och Gävle. Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Genom Grännäs har K2A tillgång till egen produktionskapacitet och säkerställer därmed leveranser i en expansionsfas för bolaget. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad lägenhetsenhet bygger på en yteffektiv klimatsmart baslägenhet. Se även www.grannastrahus.se.

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. Vår produktionsmetod är Svanenmärkt och målsättningen är att all nyproduktion framöver ska miljöcertifieras enligt Svanen.

K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation. Vi prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna.

Bostäderna är energi- och resurssnåla. Byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter och

kortare byggtider än byggnationer i betong. Lägenheterna utvecklas och byggs för att optimera energiprestanda.

K2A skapar förutsättningar för effektiv återvinning och sopsortering vid samtliga fastigheter. Vid nybyggnationer uppförs särskilda utrymmen för praktisk och effektivast möjliga avfallshantering.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Effektiv återvinning



FÖRVALTNINGSOBJEKT

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

Förvaltningsobjekten, med totalt 1 477 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 48 707 kvm, varav 33 164 kvm avsåg bostäder.

Gävle

I Gävle kommer K2A:s bostadsbestånd att öka successivt de närmaste åren i takt med att projekt färdigställs. Idag äger och förvaltar K2A studentbostäder i Olsbacka (ombyggd/renoverad 2015-2016) och Kungsbäck (färdigställd 2015), med 200 respektive 95 lägenheter. Samtliga 295 studentbostäder, som är belägna i attraktiva lägen på Campus Gävle Högskola, är uthyrda. Därutöver har K2A ingått markanvisningsavtal om att utveckla ytterligare cirka 420 student- och hyresbostäder i Kungsbäck samt ingått avtal om att utveckla 120 hyresbostäder i den gamla Läkerolfabriken (numera projekt Godisfabriken). Efter färdigställandet av projekten kommer K2A att ha 800-850 bostäder i Gävle, vilket är en lämplig storlek för en effektiv förvaltning.

Haninge

I Vega Park, som ligger i stadsdelen Vega i Haninge, utvecklar K2A totalt 485 hyresbostäder. K2A utvecklar sitt område i Vega Park i tre etapper. Första etappen om 123 lägenheter färdigställdes 2016 och är fullt uthyrd. Andra etappen, med totalt 185 hyresbostäder är i sitt slutskede och 133 bostäder färdigställdes under fjärde kvartalet 2017 och är uthyrda men ej inflyttade. Resterande 52 bostäder i etapp 2 färdigställs under första halvåret 2018. Etapp 3 med totalt 177 hyresbostäder byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019. I stadsdelen Vega står hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park, som är Sveriges största enskilda projekt där bostäder byggs med miljövänliga trästommar, är belägen cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen som förväntas tas i bruk 2019.

Hässleholm

I Tyringe, Hässleholms kommun, äger K2A vårdboende med fyra fastigheter om totalt 44 lägenheter. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal med Humana-koncernen.

Kiruna

I Kiruna äger och förvaltar K2A såväl samhällsfastigheter (Rymdcampus) som studentbostäder (Jägarskolan). I Rymdcampus, med totalt 8 038 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen kontor/utbildning, är Institutet för Rymdfysik största hyresgäst. Jägarskolan, som är belägen i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter som färdigställts under 2017.

Partille

I Sävedalen, Partille kommun, äger K2A en fastighet för LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Stockholm

Den under 2017 färdigställda Kopiaepennan 1 i Vällingby, Stockholms stad, omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader och ett gruppboende med sex lägenheter. Kopiaepennan är belägen nära tunnelbana (både Råcksta och Vällingby) och med Vällingby Centrum på cirka tio minuters gångavstånd.

Umeå

Fastigheten Roten 1 i Umeå har ett attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet. Totalt omfattar fastigheten 277 studentbostäder, fördelade på tre byggnader, som färdigställts under 2017. Efterfrågan är hög och samtliga lägenheter är uthyrda.

Uppsala

I Lindbacken, Uppsala, äger K2A två fastigheter med sammanlagt tio lägenheter för LSS-boende. Fastigheterna hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

Örebro

I Örebro har K2A under 2017 färdigställt ett bostadsprojekt, Oreganon 1 (285 studentbostäder), och förvärvat fastigheten Bottenhavet 4 (306 studentbostäder). Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen i anslutning till Örebro Universitet.

PÅGÅENDE PROJEKT

K2A är i en uppbyggnadsfas med bostadsproduktion och projekt på elva orter i Sverige.

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Enköping, Gävle, Haninge, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Västerås, Växjö och Örebro. K2A hade totalt 781 lägenheter i produktion; med produktion avses pågående projekt där bygglov beviljats. Sammanlagt 2 475 bostäder fanns i projekt där bygglov ännu inte beviljats.

Produktion

Enköping

I Enköping bygger K2A 80 hyresbostäder på fastigheten Gånsta 2:3 i området Husberg. Inflyttning beräknas ske första kvartalet 2019.

Haninge

Projekt Vega Park fortskrider planenligt. Etapp 1 med 123 hyresbostäder har färdigställts och är fullt uthyrda. I etapp 2 med totalt 185 lägenheter är 133 färdigställda och uthyrda under fjärde kvartalet 2017. Resterande 52 lägenheter i etapp 2 färdigställs under första halvåret 2018. Etapp 3 med totalt 177 lägenheter byggstartades under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2019.

Lund

K2A uppför 120 studentbostäder på fastigheten Parasollet 1 i den nya stadsdelen Brunnsnäs i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX IV. Bostäderna bedöms vara färdigställda första kvartalet 2019.

Västerås

K2A uppför 110 hyresbostäder samt ett gruppboende med 6 bostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet Havsmannen 1 beräknas vara färdigställt första kvartalet 2019.

Örebro

K2A utvecklar i projekt Glidplanet 5 en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. Projektet omfattar 88 hyresbostäder och inflyttning beräknas ske första kvartalet 2018. Hyresbostäderna uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s befintliga studentbostäder i Örebro, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

K2A bygger även ytterligare 21 studentbostäder, utöver de 285 som redan är uppförda, på fastigheten Oregon 1.

Tillbyggnationen av de 21 nya studentbostäderna bedöms vara färdigställd första kvartalet 2018.

Projekt

Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark (Bredsand 1:282) i Enköping för uppförande av en förskola inom Bredsandsskogen.

Gävle

K2A har fått möjlighet att förvärva mark motsvarande cirka 120 hyresbostäder inom utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen, med ett attraktivt läge i Gävle. Projektet bedöms starta under 2018.

K2A vann under 2017, i hård konkurrens med sex andra företag, Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 420 hyres- och studentbostäder på Kungsbäck 2:10, där K2A kommer att köpa en del av marken och den andra delen upplåts med tomträtt, i anslutning till Gävle Högskola. Projektstart bedöms ske under 2019.

Haninge

K2A har förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 lägenheter i Västerhaninge Centrum, i direkt anslutning till pendeltågsstationen. Tillträde och projektstart bedöms ske under 2019.

Karlstad

Projekt Sommarro 1:3 i Karlstad, i anslutning till Campus Karlstads Universitet, omfattar 100 hyresbostäder och 20 studentbostäder. Projektstart beräknas till 2019.

Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret, med sammanlagt 165 bostäder, kommer att inrymma hyresbostäder, ett hotell/lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Projektet bedöms kunna inledas under 2019.

Stockholm

Slakthusområdet i Stockholm ska omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Stockholms stad har anvisat mark till K2A/Svenska Studenthus för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Byggstart bedöms ske tidigast 2020.

Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra 183 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till 2018.

K2A har ingått markanvisningsavtal med Sundsvalls kommun om att uppföra 300 studentlägenheter på fastigheten Förrådet i centrala Sundsvall. Byggstart beräknas till 2019.

Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Projekt Hortonomen 1, som är beläget i anslutning till Campus Växjö Universitet, beräknas påbörjas under 2018.

K2A har genom bolagsförvärv fått möjlighet att teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö, motsvarande cirka 150 hyresbostäder. Arenastaden är ett utvecklingsområde med stor potential, med goda kommunikationer och närhet till handel och service.



Projekt Vega Park fortskrider planenligt. Etapp 1 har färdigställts och samtliga 123 lägenheter är uthyrda. I etapp 2 med totalt 185 lägenheter är 133 färdigställda och uthyrda, resterande 52 lägenheter färdigställs under första halvåret 2018. Etapp 3 med 177 bostäder beräknas starta under 2018.

Standardiserade bostadsenheter för optimalt resursutnyttjande

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva baslägenheter.

K2A har utvecklat flera baslägenheter – en etta på 21 kvadratmeter/Student21an®,

en tvåa på 44 kvadratmeter och en trea på 55 kvadratmeter. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment.

Baslägenheterna har utvecklats för att utgöra grunden för samtliga bostäder som K2A bygger. Genom systematisk repetition

av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande.

De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

FASTIGHETER OCH PROJEKT 2017-12-31

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, förvärv, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr	
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000/2014	8 038		12,0	
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2014	4 774	200	9,2	
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2014	2 024	95	4,7	
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa	●	2015	420	5	1,3	
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa	●	2015	420	5	1,3	
Ugglum 14:217	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,5	
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa	●	2000/2015	3 217	28	1,8	
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa	●	1992/2015	850	6	0,5	
Mästaren 1	Hässleholm	Sa	●	1930/2015	281		0,2	
Mästaren 6	Hässleholm	Sa	●	2003/2015	1 049	9	0,6	
Vega Park, Etapp 1 (Kolartorp 1:296)	Haninge	H	●	2016	5 753	123	13,8	
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,8	
Oreganon 1	Örebro	St	●	2016	6 187	285	16,0	
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,6	
Kopiepenan 1	Stockholm	St	●	2017	1 150	54	3,7	
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	●	2017	460	6	1,1	
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968/2017	5 894	306	9,1	
SUMMA					48 707	1 477	97,1	
PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Glidplanet 5	Örebro	H	●	1, 2017	1, 2018	3 845	88	9,6
Oreganon 1 (tillbyggnad)	Örebro	St	●	3, 2017	1, 2018	447	21	1,1
Vega Park, etapp 2 (Kolartorp 1:365 & 1:371)	Haninge	H	●	2, 2016	1, 2018	7 905	185	18,7
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2, 2017	1, 2019	5 144	110	11,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2, 2017	1, 2019	4 448	80	9,1
Parasollet 1	Lund	St	●	4, 2017	1, 2019	2 568	120	6,6
Vega Park, etapp 3 (Kolartorp 1:8)	Haninge	H	●	4, 2017	2, 2019	6 957	177	17,0
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2018	2019	4 013	183	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2018	2019	4 300	200	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2018	2019	1 050		
Godisfabriken ²	Gävle	H	●	2018	2020	5 495	120	
Kungsbäck 2:10	Gävle	St	●	2019	2020	7 605	315	
Kungsbäck 2:10	Gävle	H	●	2019	2021	4 531	106	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2020	6 890	300	
Västerhaninge Centrum ²	Haninge	H	●	2019	2020	17 500	350	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	●	2019	2020	6 300	150	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2019	2020	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2019	2020	426	20	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2019	2021	3 850	90	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2019	2021	8 838	165	
Ekersvägen ²	Örebro	H	●	2020	2021	10 500	200	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	●	2020	2021	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	●	2020	2021	1 250		
SUMMA						125 470	3 256	74,0
TRANSAKTIONER OCH PLANERADE PROJEKT	Kommun	Kategori	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, Mkr
Falun 9:22	Falun	Sa	●	2019	2020	4 250	68	
SUMMA						4 250	68	
TOTALT						178 427	4 801	171,1

● Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

● Produktion: nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

● Pågående projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats.

● Transaktion och planerade projekt: Under Transaktioner och Planerade projekt redovisas framtida projekt som avses att genomföras men där förberedelserna inte har kommit så långt att det klassificeras som Pågående projekt.

1) Sa=Samhällsfastighet, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

2) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.



K2A:s bostäder har utrustning och material av hög kvalitet. Samtliga bostäder bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva baslägenheter.

FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 2 505,1 Mkr (1 550,7) och eget kapital till 783,8 Mkr (577,7).

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

K2A hade den 31 december 2017 tillgångar till ett värde om 2 505,1 Mkr (1 550,7). Eget kapital uppgick till 783,8 Mkr (577,7), motsvarande 157,77 kr per stamaktie¹ (88,79). Belåningsgraden uppgick till 58,3 procent (51,2) och räntetäckningsgraden till 1,9 gånger (2,3).

Räntebärande skulder

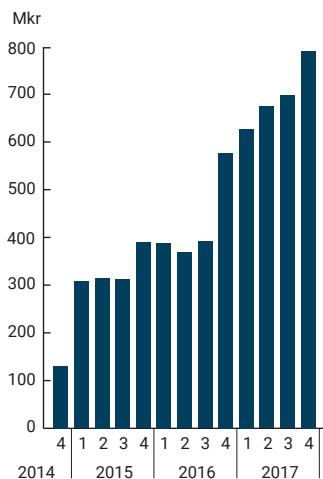
K2A hade räntebärande skulder om 1 457,8 Mkr (835,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 17 månader (7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 34 månader (39). Den genomsnittliga räntenivån (inklusive byggkreditiv) var 2,44 procent (2,10).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-12-31

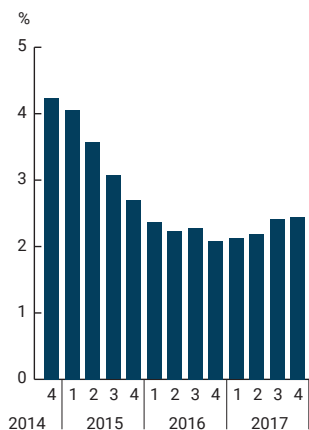
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	696	3,04			
2018	30	2,25		129	
2019	-	-		148	
2021	186	1,51		552	
2022	170	1,79		253	
TOTALT/GENOMSNI TT	1 082	2,56		1 082	
Byggkreditiv (Projektfinansiering)	376	2,11	629	376	253
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2017-12-31	1 458	2,44		1 458	

EGET KAPITAL, GENOMSNI TTIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

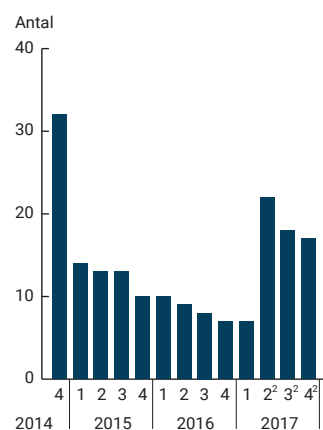
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta (inkl byggkreditiv), %



Räntebindningstid, antal månader



1) Justerat för minoritetens andel av eget kapital samt kapital hänförligt till preferensaktieägarna.

2) Den genomsnittliga räntebindningstiden har ökat till följd av att flera byggkreditiv lagts om till banklån med längre räntebindningstid.

FASTIGHETSVÄRDERING

Efter värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 31 december 2017 uppgå till 2 350,5 Mkr (1 428,4).

Fastighetsbeståndets värde ökade med 922,1 Mkr i jämförelse med utgången av år 2016, till följd av investeringar om 652,0 Mkr och värdeförändringar om 270,1 Mkr.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare, kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdig-ställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut.

Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/potentiella byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/potentiella byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförs.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	BOSTÄDER
Diskonteringsränta, %	7,8	6,6
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,0	4,6

ÖVRIGT

Organisation och medarbetare

K2A bygger successivt upp en organisation anpassad efter verksamheten och dess storlek. Samtidigt är samarbeten och partnerskap viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning. Vid årets slut var 65 personer anställda i K2A, varav 52 vid Grännäs Trähus, bolagets fabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

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. Moderbolagets resultat efter skatt för perioden uppgick till 4,3 Mkr (74,6).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen för 2016. I avsnittet Intjäningsförmåga finns en känslighetsanalys med teoretiska resultateffekter av förändringar av ett antal faktorer.

Väsentliga transaktioner med närstående

K2A köpte under fjärde kvartalet administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från Särinvest AB för totalt 0,2 Mkr. Särinvest AB ägde per 31 december 2017 5,3 procent av totalt antal aktier i K2A. K2A köpte under fjärde kvartalet projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 1,5 Mkr. JEFF Fastighetsutveckling AB är störste ägare i JEFF Fastigheter AB som äger 25 procent av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus. K2A köpte under fjärde kvartalet tjänster avseende löpande legal rådgivning av MAQS för 1,9 Mkr. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt anställd av MAQS.

Årsstämma och årsredovisning

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13.00 den 25 april 2018. Styrelsen föreslår att årsstämman 2018 beslutar om följande vinstdisposition: Stamaktien 0,0 kronor per aktie (0,0), Preferensaktien 20,0 kronor per aktie (20,0) som skall utbetalas vid fyra tillfällen om 5,0 kronor (5,0) per preferensaktie vid vardera utdelningstillfälle. Vidare föreslås årsstämman 2018 besluta om en värdeöverföring till stamaktieägare med ett totalt belopp om cirka 11,6 Mkr (0,0). Värdeöverföring sker genom en fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie. Värdeöverföringen påverkar inte bolagets likvida medel. Årsredovisning för år 2017 kommer att publiceras under vecka 12, 2018.

Händelser under fjärde kvartalet

Extra bolagsstämma

Den 9 oktober 2017 hölls en extra bolagsstämma i K2A. En sammanfattning av besluten: Styrelseledamoten Christer Andersson hade begärt eget utträde på dagen för den extra bolagsstämman och det beslutades om att antalet styrelseledamöter ska minskas från sju till sex ledamöter. Vidare beslutades bland annat om villkorsändring och godkännande av överlåtelse av 45 000 nyemitterade stam B-aktier. Den extra bolagsstämman antog en ny bolagsordning som innebär att ett nytt aktieslag, Stam D-aktier, införs vilka berättigar till en röst. Det beslutades om ett nytt omvandlingsförbehåll som ger ägare av Stam A-aktier rätt att omvandla Stam A-aktier till Stam B- eller Stam D-aktier samt ger ägare av Stam D-aktier rätt att omvandla Stam D-aktier till Stam A- eller Stam B-aktier.

Johan Knaust omvandlar och förvärvar Stam A-aktier

Efter begäran har 598 488 av Johan Knausts stamaktier av serie A omvandlats till samma antal stamaktier av serie D. Johan Knaust har även förvärvat 464 288 stamaktier av serie A från tidigare styrelseledamoten Christer Andersson.

Information om felaktig registrering av stamaktier av serie B

Vid årsstämman 2017 beslutades att emittera 45 000 stamaktier av serie B till ett av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) helägt dotterbolag. Emissionen blev inte korrekt genomförd men registrerades trots detta av Bolagsverket. Med anledning av den felaktiga registreringen och med hänsyn till att aktierna inte är marknadsnoterade kommer styrelsen vid nästkommande stämma föreslå och verka för att samtliga dessa felaktigt registrerade stamaktier av serie B inlöses.

Samarbete med SBB om utveckling av äldreboende i Falun

K2A inledde ett samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om att utveckla ett boende för äldre i Falun. Samarbetet kommer att ske genom ett gemensamt bolag där K2A och SBB äger hälften vardera.

K2A:s produktionsmetod Svanenmärkt

K2A har erhållit miljöcertifiering från Svanen för sin produktionsmetod. Produktionen vid Grännäs Trähus uppfyller de miljö- och hälsokrav som Svanen ställer på produktionsprocessen, val av byggmaterial, energiförbrukning etc.

K2A förvärvar resterande 25 procent i två projekt

K2A har förvärvat Jeff Fastigheter AB:s andel om 25 procent i de pågående projekten Havsmannen 1 i Västerås och Glidplanet 5 i Örebro. Efter förvärvet äger K2A 100 procent av de båda projekten.

AKTIEN OCH ÄGARE

Antalet utestående preferensaktier, K2A PEF, uppgår till 1 100 000. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till cirka 2 600*. Utöver preferensaktierna finns 2 321 440 stamaktier fördelade över 1 722 952 stamaktier av serie A och 598 488 stamaktier av serie D. Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 170,7 Mkr (80,8) och justerat för årets preferensaktieutdelning om

22,0 Mkr (16,0) så uppgick årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare till 148,7 Mkr (64,8), vilket motsvarar 64,1 kr (27,9) per stamaktie.

Ingen av stamaktieserierna är upptagen till handel. Varje preferensaktie berättigar till en röst. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster medan stamaktier av serie D berättigar till en röst.

* Synliga ägare av förvaltar- och direktregistrerade preferensaktier enligt Euroclear Sweden AB. Det faktiska antalet preferensaktieägare är högre.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-12-31

	STAMAKTIER A	STAMAKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Johan Knaust ²	509 000	598 488	1 107 488	1 000	32,0	30,0
Johan Thorell ²	321 600		321 600	6 635	9,5	17,0
Johan Ljungberg ²	321 600		321 600	1 000	9,3	17,0
Claes-Henrik Julander ²	290 240		290 240	6 050	8,5	15,3
Christer Andersson ²	178 912		178 912	4 000	5,3	9,5
Ludwig Holmgren	101 600		101 600		2,9	5,4
Övriga				1 081 315	32,5	5,9
	1 722 952	598 488	2 321 440	1 100 000	100,0	100,0

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

2) Via bolag.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2017-12-31

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	106 304	3,1	0,4
Danica Pension	85 886	2,5	0,3
Allba Holding	41 000	1,2	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	30 532	0,9	0,1
Karl Bjerkes Stipendiefond	24 063	0,7	0,1
East Capital SEBLUX	22 000	0,6	0,1
RBC	20 000	0,6	0,1
UBS Switzerland	20 000	0,6	0,1
Banque Internationale A Lux	17 915	0,5	0,1
Övriga	695 300	20,1	2,8
	1 100 000	31,9	4,5

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

K2A PEF är listad på Nasdaq First North Premier sedan den 2 april 2015. Senast betalt för K2A PEF årets sista handelsdag den 29 december 2017 var 278,00 kronor

(260,00). Under året omsattes totalt 519 094 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 47 procent. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

K2A PEF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 31 DECEMBER 2017



HANDELN MED K2A PEF PÅ NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH

	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	2 068	1 586
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,6	0,4

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelseposter inom parentes avser perioden januari till december föregående år.

Förvaltningsresultatet ökade med 61 procent till 16,4 Mkr (10,2), främst till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrts ut.

Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 270,1 Mkr (88,9).

Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 219,9 Mkr (80,2).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 84,4 Mkr (49,3) till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrdes ut.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (98), vilket innebär att i stort sett samtliga bostäder är uthyrda. Vakansen utgörs av normal omflyttningsvakans.

Fastighetskostnader

Ett större förvaltad fastighetsbestånd medförde att fastighetskostnaderna ökade till 31,9 Mkr (16,6).

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 17,2 Mkr (14,5). Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som bland annat tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning samt ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -18,9 Mkr (-8,0).

Skatt

Uppskjuten skatt belastade periodens resultat med -66,0 Mkr (-13,4). Aktuell skatt uppgick till -0,5 Mkr (-5,5).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2017 OKT-DEC	2016 OKT-DEC	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	25,4	17,6	84,4	49,3
Fastighetskostnader	-12,2	-8,6	-31,9	-16,6
Driftsöverskott	13,2	9,0	52,5	32,7
Central administration	-4,6	-1,9	-17,2	-14,5
Räntenetto	-7,4	-2,9	-18,9	-8,0
Förvaltningsresultat	1,2	4,1	16,4	10,1
Värdetförändringar				
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	151,1	53,5	270,1	88,9
Resultat före skatt	152,3	57,7	286,4	99,1
Aktuell skatt	2,8	-5,5	-0,5	-5,5
Uppskjuten skatt	-40,1	-6,6	-66,0	-13,4
Periodens totalresultat	115,1	45,6	219,9	80,2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 350,5	1 428,4
Övriga anläggningstillgångar	44,7	10,0
Summa anläggningstillgångar	2 395,2	1 438,4
Omsättningstillgångar		
Pågående arbeten	12,6	1,5
Kundfordringar	0,3	0,6
Kortfristiga fordringar	5,7	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,8	2,4
Likvida medel	86,6	104,4
Summa omsättningstillgångar	109,9	112,2
Summa tillgångar	2 505,1	1 550,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	783,8	577,7
Uppskjuten skatteskuld	135,9	69,9
Räntebärande skulder	1 457,8	835,6
Ej räntebärande skulder	127,7	67,5
Summa eget kapital och skulder	2 505,1	1 550,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Ingående eget kapital	577,7	389,7
Nyemissioner	10,4	140,9
Eliminering emission	-10,4	-
Aktieägartillskott	23,2	-
Omräkningsdifferens	-	0,2
Utdelning preferensaktier, beslutad 2016	-5,5	-16,0
Utdelning preferensaktier, beslutad 2017	-22,0	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-2,2	-
Förvärv av minoritetsandelar	-7,3	-17,4
Periodens totalresultat	219,9	80,2
Utgående eget kapital	783,8	577,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	16,4	10,1
Avskrivningar	1,5	0,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	-
Betald skatt	-	-5,5
Förändring av pågående arbeten	-11,1	-0,6
Förändringar rörelsefordringar	-4,5	-5,3
Förändringar rörelseskulder	18,7	29,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21,1	28,7
Investeringsverksamheten		
Förvärv förvaltningsfastigheter	-128,2	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-518,9	-542,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-36,2	-1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-683,3	-543,9
Finansieringsverksamheten		
Emissioner	-	140,9
Upptagna lån	680,1	482,0
Amortering av lån	-11,5	-66,3
Förvärv av minoritetsandel	-	-17,4
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-2,2	-
Utdelning, preferensaktier	-22,0	-16,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	644,4	523,2
Periodens kassaflöde	-17,9	8,0
Likvida medel vid periodens början	104,4	96,4
Likvida medel vid periodens slut	86,6	104,4

SEGMENTRAPPORTERING

MKR	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		KONCERNEN	
	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	84,4	38,2	-	11,1	84,4	49,3
Fastighetskostnader	-28,7	-12,3	-3,1	-4,3	-31,9	-16,6
Driftsöverskott	55,7	25,8	-3,1	6,8	52,5	32,7
Räntenetto	-15,5	-7,5	-0,1	-0,5	-15,6	-8,0
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	93,7	47,5	176,4	41,4	270,1	88,9
Resultat inklusive värdoförändringar	133,8	65,9	173,2	47,8	307,0	113,6
Ofördelade poster						
Central administration					-17,2	-14,5
Centralt räntenetto					-3,3	-
Resultat före skatt					286,4	99,1
Aktuell skatt					-0,5	-5,5
Uppskjuten skatt					-66,0	-13,4
Periodens totalresultat					219,9	80,2

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Uthyrbar yta, tkvm	48,7	41,1
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	33,2	26,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	15,5	14,9
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	2 350,5	1 428,4
Överskottsgrad, %	62	66
Direktavkastningskrav, %	4,9	5,0
Antal anställda	65	49
Finansiella nyckeltal		
Avkastning på eget kapital, %	28,1	13,9
Soliditet, %	31,3	37,3
Belåningsgrad, %	58,3	51,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut (inklusive byggkreditiv), %	2,44	2,10
Aktierelaterade nyckeltal		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440
Antal preferensaktier, st	1 100 000	1 100 000
Förvaltningsresultat per stamaktie ² , kr	-2,43	-2,52
Resultat efter skatt per stamaktie ² , kr	64,06	27,90
Eget kapital per stamaktie, kr	157,77	88,79
EPRA NAV, Mkr	919,7	647,6
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	481,8	270,1
EPRA NAV per stamaktie, kr	207,56	116,34

1) Se avsnittet Definitioner, Ordlista.

2) Justerat för preferensaktieutdelning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2017	2016	2017	2016
	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Nettoomsättning	4,0	3,5	10,3	8,7
Administrationskostnader	-11,8	-4,5	-28,9	-16,3
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,6	-0,5
Rörelseresultat	-7,8	-1,2	-19,2	-8,1
Anteciperad aktieutdelning	-	-	-	73,6
Realisationsresultat försäljning dotterbolag	-0,5	-	-0,5	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	3,3	6,2	25,7	9,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-0,3	-0,3
Resultat från finansiella investeringar	2,8	6,2	24,9	82,6
Resultat före skatt	-5,1	5,1	5,7	74,5
Skatt	-1,4	0,2	-1,4	0,1
Periodens resultat	-6,5	5,1	4,3	74,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Licenser	2,5	1,5
Inventarier	2,2	0,6
Andelar i koncernföretag	30,1	0,1
Summa anläggningstillgångar	34,8	2,2
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0,8	0,1
Fordringar koncernföretag	382,9	409,6
Övriga fordringar	0,1	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,6	0,4
Kassa och bank	28,9	48,3
Summa omsättningstillgångar	413,2	461,1
Summa tillgångar	448,0	463,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	21,7	21,4
Fritt eget kapital	326,3	344,5
Övriga skulder	100,0	97,4
Summa eget kapital och skulder	448,0	463,2

INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsobjekt vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående projekt, har en tabell upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess pågående projekt efter

att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt färdigställts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT*	KONCERN GEMENSAMT	SUMMA
Hysesvärde	97	74		171
Vakans	-2	-1		-3
Hysesintäkter	95	73		168
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-26	-15		-41
Driftsöverskott	69	58		127
Central administration			-19	-19
Finansnetto			-57	-57
Förvaltningsresultat				50
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	7	1		8
Tillkommande investeringar		685		685

*Endast Pågående projekt i produktion ingår i intjäningsförmåga. Med produktion avses ett nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet på Koncernens intjäningsförmåga. Den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet har beräknats utifrån förändring av en av nedan redovisade faktorer åt gången:

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hysesvärde	+/-5%	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 20

REDOVISNINGSPRINCIPER

K2A följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i

årsredovisningslagen. En utförligare redogörelse för koncernens redovisningsprinciper lämnas under not 2 i årsredovisningen för 2016.

Stockholm den 14 februari 2018
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per den 31 december 2017 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning

och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 februari 2018
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER, ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. 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.

EPRA NAV

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. 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.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

IFRS

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

Nettoskultsättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER 2018

Årsredovisning 2017	mars 2018
Årsstämma 2018	25 april 2018
Delårsrapport Q1 januari-mars 2018	25 april 2018
Delårsrapport Q2 januari-juni 2018	22 augusti 2018
Delårsrapport Q3 januari-september 2018	23 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	20 februari 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 mars 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 mars 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 mars 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 juni 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2018
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2018
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2018

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, Affärsutveckling, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600