

Q1

Delårsrapport januari-mars 2017

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 19,7 Mkr (8,8)
- Förvaltningsresultatet ökade till 6,0 Mkr (2,1)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 63,7 Mkr (-)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 54,3 Mkr (2,1), motsvarande 18,02* kronor (-0,60) per stamaktie
- Totalt antal färdigställda/förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 111.

*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare.

Händelser under första kvartalet

- K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har i konkurrens med sex andra företag vunnit Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 400 hyres- och studentbostäder i Kungsbäck, i anslutning till Gävle Högskola. Svenska studenthus äger sedan tidigare cirka 300 studentbostäder i samma område.

Händelser efter periodens utgång

- K2A/Svenska Studenthus har förvärvat 306 studentbostäder i Örebro, i direkt anslutning till Örebro Universitet. Bostäderna tillträds efter sommaren. Samtidigt med förvärvet tecknades markanvisningsavtal med Örebro kommun som ger K2A rätt att förvärva och utveckla mark motsvarande cirka 300 lägenheter i attraktiva lägen i Örebro.
- Johan Thorell föreslås till ny ordförande i K2A efter Olle Knaust som önskar lämna posten som styrelseordförande i samband med att han slutar som ekonomichef. Per Davidsson har utsetts till ny ekonomichef.

NYCKELTAL

	JAN-MAR 2017	JAN-MAR 2016	JAN-DEC 2016
Hyresintäkter, Mkr	19,7	8,8	49,3
Förvaltningsresultat, Mkr	6,0	2,1	10,1
Resultat efter skatt, Mkr	54,3	2,1	80,2
Soliditet, %	36	38	37
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	97	98
Lägenheter i förvaltning och projekt, antal	3 617	2 193	2 314

” Vi har nu markanvisningar och planerade projekt motsvarande 1 977 bostäder, vilket är mycket tillfredsställande.

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

ATTRAKTIVA BOSTÄDER PÅ RÄTT MARKNADER

K2A utvecklas strukturerat och helt i linje med vår affärsplan – i ena änden av vår produktionsprocess tillförs nya markanvisningar successivt och i den andra levereras färdigställda bostäder i snabb takt.

Vid periodens slut hade vår totala bostadsportfölj, inklusive markanvisningar, växt till drygt 3 600 lägenheter, och då har jag inte tagit med vårt senaste förvärv, 306 studentbostäder i Örebro, som vi tillträder efter sommaren.

Vi har valt att utveckla K2A på orter och i lägen där efterfrågan på våra bostadsprodukter är hög oavsett konjunkturen. Detta medför att samtliga våra bostäder i princip är uthyrda redan före färdigställande.

Fördubblade hyresintäkter

Under det första kvartalet fortsatte hyresintäkterna att öka när antalet bostäder i förvaltning växte. Hyresintäkterna mer än fördubblades jämfört med första kvartalet 2016, medan förvaltningsresultatet nästan tredubblades.

Med en soliditet om 36 procent, en räntetäckningsgrad på 2,7 ggr och en mycket god tillgänglig likviditet för våra projekt, har vi en stabil finansiell grund för fortsatt utveckling av bolaget enligt vår strategi.

Starkt tillflöde av markanvisningar

K2A:s fokus är egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Vi har utvecklat yteffektiva och funktionella bostäder med hög kvalitet på utrustning och material. Bostadsprodukterna är standardiserade för optimalt resursutnyttjande.

Eftersom vi alltså huvudsakligen utvecklar och producerar våra bostäder själva – även om vi emellanåt också gör något strategiskt förvärv, senast i Örebro – ställer det höga krav på att vi har tillgång till attraktiv mark.

Det är mycket glädjande att konstatera att tillflödet av nya markanvisningar är, och har varit, stort. Vi har nu planerade projekt och markanvisningar motsvarande totalt cirka 2 000 bostäder. Samtidig mark finns i mycket bra lägen, ofta på eller i anslutning till campus, på orter där vi verkligen vill att K2A ska ha närvaro: universitets- och högskoleorterna Lund, Växjö, Örebro, Karlstad, Gävle och Sundsvall.

Ökat intresse för klimatsmart byggnation

Vi har under de gångna åren arbetat intensivt för att

presentera K2A och vår affärsmodell för intressanta kommuner över hela Sverige. Att vi skapar våra bostäder med modern industriell träbyggnadsteknik har rönt ett tydligt och växande intresse. För flera kommuner har vår klimatsmarta byggnation haft en stor betydelse när de utvärderat markanvisningstävlingar.

Allt fler kommuner tar fram träbyggnadsstrategier vilket torde öka intresset ytterligare för vårt erbjudande. Jag vill dock betona att det är en komplex process när kommunerna bedömer förslag i samband med markanvisningar. Vår produktionsmodell är bara en del i en helhet; att visa ett förslag med byggnader som är väl anpassade till miljön, med attraktiv gestaltning etcetera är givetvis väldigt viktigt. För att erhålla kommunala markanvisningar måste man leverera inom alla områden, vilket vi uppenbarligen lyckats med.

Attraktiva bostäder på rätt marknader

Under de närmaste åren kommer vi att färdigställa ytterligare ett stort antal hyres- och studentbostäder, samtliga i kommuner och orter med i princip konstant hög efterfrågan, som Stockholm, Haninge, Enköping, Västerås och Örebro.

Även om det just nu råder stor brist på bostäder på många orter i Sverige, är det i det längre perspektivet viktigt att utveckla och erbjuda inte bara attraktiva bostäder utan också göra det på långsiktigt rätt marknader.

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 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 äga och förvalta 2 000 hyresbostäder varav minst 1 500 studentbostäder före utgången av år 2017.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter.
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr.

Strategi

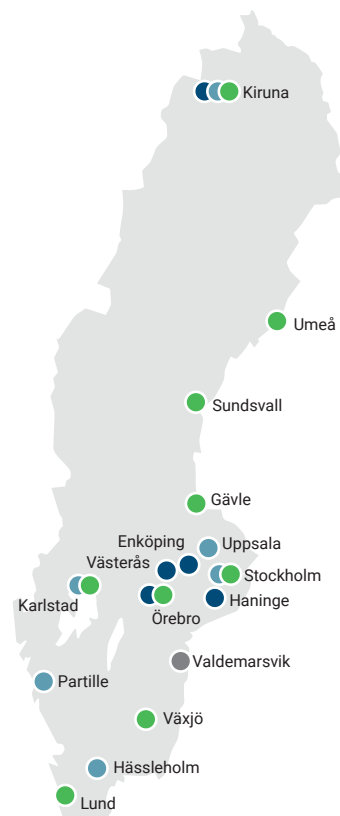
För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på 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, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- 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.

3 600 bostäder

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

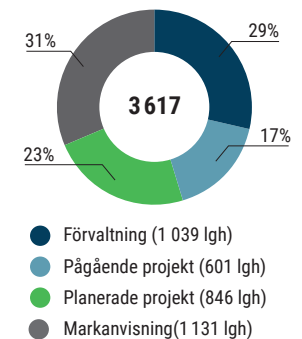
Fastighets- och projektportföljen (inklusive markanvisningar) uppgår till cirka 3 600 bostäder, varav cirka 2 100 studentbostäder och 1 300 hyresbostäder. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Lund, Hässleholm, Växjö, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Karlstad, Västerås, Enköping, Uppsala, Gävle, Sundsvall, Umeå och Kiruna. I Valdemarsvik äger K2A en husfabrik för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä.



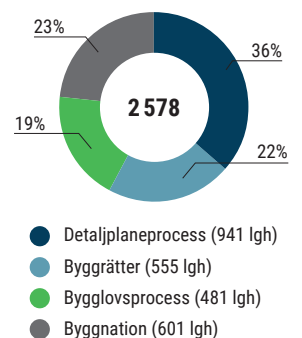
Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Husfabrik

Fastighets- och projektportfölj 2017-03-31, antal lägenheter



Fördelning per projektfas 2017-03-31, antal lägenheter



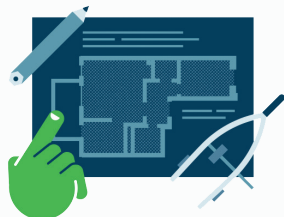
Från kundanalys till förvaltade lägenheter

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



Kundanalys. 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.

1



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

2



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

3



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

4



Byggnation. De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Fasader och utomhusmiljö anpassas till omgivningen (trä-, puts- eller tegelfasad).

5



Uthyrning. 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.

6



Förvaltning. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna. Med den skräddarsydda webbaserade kundtjänsten 24sju® ökas kundnyttan och underlättas vardagen för hyresgästerna.

7

SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s fabrik för bostadsenheter i trä, belägen i Valdemarsvik.



Svenska Studenthus

Svenska Studenthus AB representerar en betydande del av verksamheten inom K2A-koncernen. 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:

- Erbjud 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 i badrummet en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning

är av hög kvalitet. Svenska Studenthus har en webbplats, www.svenskastudenthus.se, med Sveriges modernaste webbplattform för 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.



Grännäs Trähus

2015 förvärvade K2A en modern produktionsanläggning för lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik. Genom förvärvet har K2A skaffat egen produktionskapacitet och därmed säkerställt leveranser i en stark 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. Det är alltså i grunden en likadan lägenhet som byggs varje gång.

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. K2A har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation.

Bolaget 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



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-mars föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2017 till 6,0 Mkr (2,1).

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

Periodens resultat efter skatt uppgick till 54,3 Mkr (2,1), motsvarande 18,02* kr (-0,60) per stamaktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 19,7 Mkr (8,8) till följd av att flera bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrdes ut. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (97).

Fastighetskostnader

Ett större förvaltad fastighetsbestånd medförde att fastighetskostnaderna ökade till 6,2 Mkr (2,5).

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration ökade till 3,9 Mkr (3,6) till följd av förstärkning av organisationen i samband med bolagets utveckling. 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 -3,6 Mkr (-0,5). Den genomsnittliga räntenivån var 2,08 procent (2,08).

Värdeförändringar

Den 31 mars 2017 omfattade fastighetsbeståndet 18 förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 63,7 Mkr (-). Fastighetsbeståndets värde ökade till 1 645,0 Mkr (910,9).

Skatt

Uppskjuten skatt belastade periodens resultat med -15,3 Mkr (-).

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 41,9 Mkr (-19,4). Under perioden investerades totalt 152,7 Mkr (113,4) i förvaltningsfastigheter och projekt.

*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare

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

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-mars föregående år.

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

Förvaltningsfastigheterna var vid periodens utgång belägna i Hässleholm, Partille, Haninge, Örebro, Uppsala, Gävle, Umeå och Kiruna, medan projekten fanns i Stockholm, Lund, Växjö, Haninge, Örebro, Västerås, Enköping, Sundsvall och Kiruna. Bolaget hade 1 039 lägenheter i förvaltningsfastigheter och 601 lägenheter i pågående eller planerade projekt, varav 132 färdigställda.

Förvaltningsfastigheter

Den 31 mars 2017 uppgick den uthyrbara ytan till 41 146 kvm (21 703). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (97).

Pågående och planerade projekt

Projekt Vega Park (Haninge) fortskrider planenligt. Samtliga 123 bostäder i Etapp 1 har färdigställts och är uthyrda. Övriga etapper beräknas färdigställas successivt under 2018-2019. Vega Park uppförs i den nya stadsdelen Vega i Haninge, där hållbarhet och närhet till natur och kommunikation står i centrum. K2A:s lägenheter är belägna cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen. Totalt omfattar Vega Park 500 hyresbostäder och är därmed den största nybyggnationen av flerfamiljshus med trästommar i Sverige.

Örebro

I Örebro färdigställdes de sista studentlägenheterna i projekt Oregon 1 under hösten 2016. Samtliga 285 lägenheter är nu uthyrda. K2A kommer också att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. Projekt Glidplanet 5 omfattar 88 hyresbostäder med byggstart i början av 2017 och inflyttning i januari 2018. Hyresbostäderna uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Kiruna

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. K2A har av Kiruna kommun även utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer att inrymma hyresbostäder, ett lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola.

Stockholm

Projekt Kopiepenan i Stockholm omfattar 54 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver kommer ett gruppboende att uppföras med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten. Kopiepenan är belägen i Vällingby nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på cirka 10 minuters gångavstånd. Inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2017.

Västerås

K2A uppför 116 hyresbostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet, med beteckningen Havsmannen, påbörjades under hösten 2016 och beräknas vara färdigställt tredje kvartalet 2018.

Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark i Enköping om cirka 6 000 kvadratmeter motsvarande 80 hyreslägenheter och en förskola. Bostäderna kommer att uppföras i Husberg (Gånsta 2:3) medan förskolan uppförs inom Bredsandsskogen. Inflyttning beräknas till första kvartalet 2019.

Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2017.

Lund

K2A kommer att uppföra 121 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX VI. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2017.

Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Byggstart för Hortonomen beräknas till andra kvartalet 2018.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2017-03-31

Fastighetsbeteckning/ Benämning ¹	Kommun	Kategori ²	Byggstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta				Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm		
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER										
Rymdcampus	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038		12,4
Kiruna 1:304-309	Gävle	St				4 833		4 833	200	8,8
Olsbacka 50:6	Gävle	St				2 024		2 024	95	4,5
Kungsbäck 2:21	Uppsala	Sa			420			420	5	1,4
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa			420			420	5	1,2
Vaksala-Lunda 29:1	Partille	Sa			572			572	6	1,5
Ugglum 14:217	Hässleholm	Sa			3 217			3 217	28	1,8
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa			850			850	6	0,5
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa			281			281		0,2
Mästaren 1	Hässleholm	Sa			1 049			1 049	9	0,6
Mästaren 6	Haninge	H				5 753		5 753	123	13,3
Vega Park, Etapp 1	Umeå	St				5 964	120	6 084	277	15,3
Roten 1	Örebro	St				6 071		6 071	285	15,4
Oreganon 1										
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER					14 332	24 645	635	39 612	1 039	77,0
PÅGÅENDE PROJEKT										
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	3, 2015	2, 2017		1 534		1 534	72	4,2
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1, 2016	2, 2017		1 092		1 092	54	3,2
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	2, 2017	460			460	6	1,1
Vega Park, Etapp 2	Haninge	H	2, 2016	1, 2018		7 751	220	7 971	185	17,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	3, 2016	1, 2019		4 448		4 448	80	9,1
Glidplanet 5	Örebro	H	1, 2017	1, 2018		3 845		3 845	88	8,6
Havsmannen	Västerås	H	4, 2016	3, 2018		5 008		5 008	116	11,6
SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT					460	23 678	220	24 358	601	56,0
PLANERADE PROJEKT										
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	4, 2017	2, 2019		6 234		6 234	160	14,0
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	4, 2017	4, 2018	1 050			1 050		2,1
Åkroken 1	Sundsvall	St	4, 2017	1, 2019		4 260	115	4 375	200	11,5
Parasollet 1	Lund	St	2, 2017	1, 2019		2 586		2 586	121	7,3
Nya Kiruna	Kiruna	H	4, 2017	4, 2019		7 302	1 535	8 838	165	19,9
Hortonomen	Växjö	St	2, 2018	3, 2019		4 300		4 300	200	11,3
SUMMA PLANERADE PROJEKT					1 050	24 682	1 650	27 383	846	66,0
MARKANVISNING										
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	2018			4 824		4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	2018			426		426	20	
Förrådet	Sundsvall	St	2018			6 890		6 890	300	
Nikolai 3:63	Örebro	H	2018			3 850		3 850	90	
Ekersvägen	Örebro	H	2021			10 500		10 500	200	
Kungsbäck	Gävle	H	2019			4 531		4 531	106	
Kungsbäck	Gävle	St	2019			6 615	990	7 605	315	
SUMMA MARKANVISNING						37 936	990	38 626	1 131	
TOTALT					15 842	110 641	3 495	129 979	3 617	198,0

1) Med Pågående projekt avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och/eller bygglov beviljats. Med Planerade projekt avses nybyggnadsprojekt där markanvisning erhållits eller avtal om förvärv tecknats samt bygglovsprocessen har påbörjats. Med Markanvisning avses projekt där kommunalt beslut fattats och/eller markanvisningsavtal tecknats.

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Efter värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 31 mars 2017 uppgå till 1 645,0 Mkr (1 428,4).

Fastighetsbeståndets värde ökade med 216,6 Mkr till följd av investeringar om 152,4 Mkr och värdeförändringar om 63,7 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. Pågående projekt är dock ej externt värderade. En besiktning görs årligen av externa fastighetsvärderare. Fördjupad besiktning genomförs vart tredje år. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:s värderingshandledning.

Värderingsmetod

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.

För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. 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. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning

av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

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 liksom vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13.

Förvaltningsfastigheter

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Ny- och tillbyggnadsprojekt

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för 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 ny- eller tillbyggnadsprojekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsfastigheter. 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	6,7
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,1	4,6

Projekt Roten 1 i Umeå färdigställdes under vintern 2016/17 och samtliga 277 studentbostäder är nu uthyrd. Roten 1 har ett mycket attraktivt läge på Campus Umeå Universitet.



FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 732,7 Mkr och eget kapital till 626,5 Mkr.

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.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick den 31 mars 2017 till 1 732,7 Mkr (1 550,7), som finansieras genom eget kapital om 626,5 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 85,4 Mkr, räntebärande skulder om 920,9 Mkr och övriga skulder om 99,8 Mkr.

Soliditeten uppgick till 36,2 procent (37,3) och räntetäckningsgraden till 2,7 ggr (2,3).

Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 920,9 Mkr (835,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 7 månader (7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 34 månader (39). Den genomsnittliga räntenivån var 2,12 procent (2,08).

Likviditet

K2A:s likvida medel per 31 mars 2017 uppgick till 46,6 Mkr (104,4). K2A:s tillgängliga likviditet för pågående

projekt uppgick till 816,6 Mkr, varav 46,6 Mkr i form av bankinlåning och 770,0 Mkr i utnyttjade byggnadskreditiv.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 626,5 Mkr (577,7).

Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med -15,3 Mkr (-13,4) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (-5,5).

Finansiella mål och riskbegränsningar

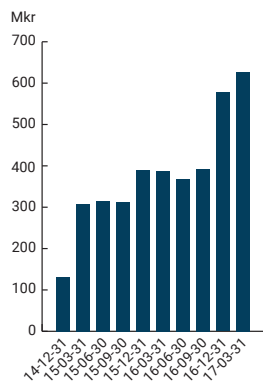
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-03-31

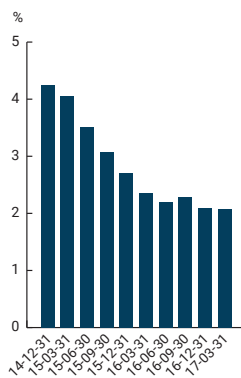
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	271	2,97			
2018	30	2,25		176	
2019	-	-		126	
2021	187	1,51		187	
2022	-	-		-	
2023	-	-		-	
Senare	-	-		-	
TOTALT	488	2,37		488	
Byggekreditiv (Projektfinansiering)	433	1,87	1 203	433	770
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2017-03-31		2,12		921	

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

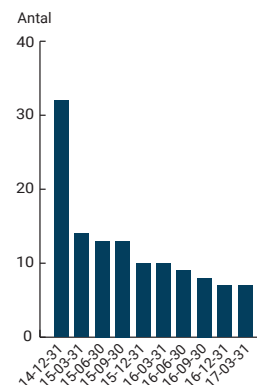
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, antal månader



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 periodens slut var 49 personer anställda i K2A, varav 42 vid Grännäs Trähus, bolagets fabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Moderbolaget

Moderbolaget 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. Moderbolagets resultat efter skatt för perioden uppgick till -2,9 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 på sidan 21 finns en känslighetsanalys med teoretiska resultat effekter av förändringar av ett antal faktorer.

Väsentliga transaktioner med närstående

K2A har under perioden köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 4,7 Mkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 38 procent av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

K2A utvecklar 400 klimatsmarta lägenheter i Gävle

K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus har i konkurrens med sex andra företag vunnit Gävle kommuns markanvisningstävling om att bygga 400 hyres- och studentbostäder i Kungsbäck, i anslutning till Gävle Högskola. De nya bostäderna – studentbostäder, små bostadslägenheter och stadsradhus – kommer att uppföras söder om Kungsbäcksvägen. Svenska studenthus äger sedan tidigare 300 studentbostäder i samma område.

K2A växer i Örebro

Efter periodens utgång har K2A/Svenska Studenthus förvärvat 306 studentbostäder i Örebro. Den förvärvade fastigheten Bottenhavet 4, med sju bostadshus, är fullt uthyrd och ligger i stadsdelen Tybble, i direkt anslutning till Örebro Universitet. Samtidigt med förvärvet tecknade K2A markanvisningsavtal med Örebro kommun som ger bolaget rätt att förvärva och utveckla mark motsvarande cirka 300 lägenheter.

Lednings- och ägarförändringar i K2A

Styrelseordförande Olle Knaust lämnar sin post som ekonomichef och önskar även lämna sin post som styrelseordförande i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) ("K2A") vid årsstämman 2017. Johan Thorell föreslås till ny ordförande. Per Davidsson har utsetts till ny ekonomichef.

Olle är medgrundare till K2A och tillträdde posten som styrelsens ordförande 2013. Olle har under sin tid i K2A varit en förgrundsfigur och har haft en viktig roll i K2A, inte minst vid noteringen av K2A preferensaktier på Nasdaq First North Premier under våren 2015. Olle vill nu lämna över till den yngre generationen. Olle har därför sålt sitt innehav av stam A-aktier till Johan Thorell (genom Gryningskust Holding AB) och Johan Ljungberg (genom Tagehus Holding AB) till lika delar.

Per Davidsson har tagit över posten som ekonomichef och tillträtt uppdraget på konsultbasis. Per har mångårig erfarenhet från redovisning och rapportering i flertalet fastighetsbolag och börsnoterade bolag.

Ny styrelse ska väljas vid årsstämman den 10 maj 2017 enligt tidigare aviserad kallelse. Aktieägare representerande mer än 90 % av röstetalet i K2A har meddelat att man kommer att föreslå och rösta för följande styrelsesammansättning vid stämman: Johan Thorell (ordf., omval som ledamot), Johan Knaust (omval), Christer Andersson (omval), Claes-Henrik Julander (omval), Ludwig Holmgren (ledamot), Johan Ljungberg (ledamot) och Sten Gejrot (ledamot).

AKTIEN OCH ÄGARE

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 1 100 000. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till cirka 2 200*.

Därutöver finns 2 321 440 stamaktier av serie A. Varje preferensaktie berättigar till en röst, medan en stamaktie av

serie A berättigar till tio röster. Senast betalt för K2A PREF den 31 mars 2017 var 264,50 kronor. Under första kvartalet 2017 omsattes totalt 82 133 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 30 procent på årsbasis.

Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-03-31

	STAMAKTIER A	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER ²	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Olle Knaust ²	643 200	9 554	19,1	26,5
Christer Andersson ²	643 200	4 000	18,9	26,5
Johan Knaust ²	643 200	1 000	18,8	26,5
Claes-Henrik Julander ²	290 240	5 550	8,6	12,0
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,0	4,2
Övriga	0	1 079 896	31,6	4,4
	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 2017-03-31

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER ²	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	145 117	4,2	0,6
Danica Pension	83 836	2,5	0,3
DI Aktiv Förmögenhetsförvaltning	74 000	2,2	0,3
Allba Holding	43 725	1,3	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Karl Bjerkes Stipendiefond	29 970	0,9	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	26 524	0,8	0,1
Zensum Trygg	22 000	0,6	0,1
UBS Switzerland	20 000	0,6	0,1
Banque Internationale A Lux	18 765	0,6	0,1
Övriga	599 063	17,5	2,5
	1 100 000	32,3	4,6

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

K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 31 MARS 2017



HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

	JAN-MAR 2017	JAN-DEC 2016
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 283	1 586
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,4	0,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	19,7	8,8	49,3
Fastighetskostnader	-6,2	-2,5	-16,6
Driftsöverskott	13,5	6,3	32,7
Central administration	-3,9	-3,6	-14,5
Räntenetto	-3,6	-0,6	-8,0
Förvaltningsresultat	6,0	2,1	10,1
Värdoförändringar			
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	63,7	-	88,9
Resultat före skatt	69,7	2,1	99,1
Aktuell skatt	-	-	-5,5
Uppskjuten skatt	-15,3	-	-13,4
Periodens totalresultat	54,3	2,1	80,2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 645,0	910,9	1 428,4
Övriga anläggningstillgångar	36,7	9,1	10,0
Summa anläggningstillgångar	1 681,6	919,9	1 438,4
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	1,9	1,6	1,5
Kundfordringar	0,1	0,2	0,6
Kortfristiga fordringar	0,4	6,2	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,0	1,2	2,4
Likvida medel	46,6	92,2	104,4
Summa omsättningstillgångar	51,0	101,3	112,2
Summa tillgångar	1 732,7	1 021,3	1 550,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	626,5	388,3	577,7
Uppskjuten skatteskuld	85,4	56,7	69,9
Derivat	-	1,8	-
Räntebärande skulder	920,9	550,5	835,6
Ej räntebärande skulder	99,8	23,9	67,5
Summa eget kapital och skulder	1 732,7	1 021,3	1 550,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC
Ingående eget kapital	577,7	389,7	389,7
Nyemissioner	-	-	140,9
Omräkningsdifferens	-	-	0,2
Utdelning till preferensaktieägare	-5,5	-3,5	-16,0
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-17,4
Periodens totalresultat	54,3	2,1	80,2
Utgående eget kapital	626,5	388,3	577,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	6,0	2,1
Avskrivningar på anläggningstillgångar	0,1	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6,1	2,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av pågående arbeten	-0,4	-0,7
Förändringar rörelsefordringar	3,8	-6,5
Förändringar rörelseskulder	32,3	-14,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,9	-19,4
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter och projekt	-152,7	-113,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-26,7	-0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179,4	-113,7
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	88,8	169,4
Amortering av lån	-3,5	-37,1
Utdelning till preferensaktieägare	-5,5	-3,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79,8	128,8
Periodens kassaflöde	-57,8	-4,3
Likvida medel vid periodens början	104,4	96,4
Likvida medel vid periodens slut	46,6	92,2

SEGMENTRAPPORTERING

MKR	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-MAR	PÅGÅENDE PROJEKT JAN-MAR	KONCERNEN JAN-MAR
Hysesintäkter	15,8	3,9	19,7
Fastighetskostnader	-5,1	-1,0	-6,2
Driftsöverskott	10,7	2,9	13,5
Räntenetto	-2,6	-1,0	-3,6
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	-	63,7	63,7
Resultat inklusive värdeförändringar	8,0	65,5	73,6
Central administration	-	-	-3,9
Resultat före skatt	8,0	65,5	69,7
Uppskjuten skatt	-1,8	-13,6	-15,3
Periodens resultat	6,3	52,0	54,3

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrbar yta, tkvm	41,1	21,7	41,1
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	26,2	6,9	26,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	14,9	14,3	14,9
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	1 645,0	910,9	1 428,4
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	97	98
Överskottsgrad, %	69	71	66
Direktavkastning, %	5,0	5,9	5,0
Antal anställda	49	40	49
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	8,7	0,5	13,9
Soliditet, %	36,2	38,0	37,3
Belåningsgrad, %	56,0	60,4	58,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	4,9	2,3
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %	2,12	2,70	2,08
Aktierelaterade nyckeltal			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Antal preferensaktier, st	1 100 000	700 000	1 100 000
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,07	0,90	4,37
Resultat efter skatt per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare, kr	18,02	-0,60	27,90
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	18,03	0,97	12,37
Eget kapital per stamaktie, kr	122,21	82,40	106,56

1) För definitioner se sidan 23.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2017	2016	2016
	JAN-MAR	JAN-MAR	JAN-DEC
Nettoomsättning	1,9	2,2	8,7
Administrationskostnader	-4,6	-3,1	-16,3
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,5
Rörelseresultat	-2,8	-1,0	-8,1
Anteciperad aktieutdelning	-	-	73,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	2,3	9,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,1	-0,3	-0,3
Resultat från finansiella investeringar	-0,1	2,0	82,6
Resultat före skatt	-2,9	1,0	74,5
Skatt	-	-	0,1
Periodens resultat	-2,9	1,0	74,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
	TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar			
Licenser	1,4	1,7	1,5
Inventarier	0,6	0,5	0,6
Andelar i koncernföretag	0,1	0,1	0,1
Andelar i bostadsrättsförening	26,2	-	-
Summa anläggningstillgångar	28,2	2,2	2,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0,1	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	346,9	132,2	409,6
Övriga fordringar	-	0,1	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,7	0,7	0,4
Kassa och bank	19,6	48,2	48,3
Summa omsättningstillgångar	367,4	181,3	461,1
Summa tillgångar	395,6	183,4	463,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	357,5	180,5	365,9
Räntebärande skulder	18,3	-	-
Övriga skulder	19,9	2,9	97,4
Summa eget kapital och skulder	395,6	183,4	463,2

INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

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

intjäningsförmågan från dess pågående och planerade 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 och planerade projekt färdigställts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER	PÅGÅENDE PROJEKT	PLANERADE PROJEKT	KONCERN GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	77	56	68		200
Vakans	-2	-1	-1		-4
Hyresintäkter	75	55	66		196
Summa fastighetskostnader	-17	-10	-12		-39
Driftsöverskott	58	45	54		157
Central administration ¹				-14	-17
Finansnetto				-53	-53
Förvaltningsresultat					87
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5	4	7		16
Tillkommande investeringar	-	575	1 027		1 601
Tillkommande räntebärande skulder	-	603	817		1 420

1) Central administration inkluderar, utöver 14 Mkr avseende koncerngemensamma kostnader, 3 Mkr i kostnader som är fördelade på respektive fastighetsportfölj.

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
Hyresvärde	+/-5%	+/- 10
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 22

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 10 maj 2017
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Olle Knaust
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Christer Andersson
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

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 dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktvärde 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.

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskuldssättning

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för 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

Kontraktvärde 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 2017

Delårsrapport Q2 april-juni 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport Q3 juli-september 2017	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	14 februari 2018

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2017/2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 juni 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 juni 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 juni 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 september 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 december 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2017
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

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se
Mats Berg, Press- och IR-kontakt, 0733-87 18 20, mats.berg@k2a.se



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Karlavägen 58, 104 51 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600