

Q3

Delårsrapport januari–september 2016
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

- Periodens hyresintäkter ökade till 31,7 Mkr (14,9)
- Förvaltningsresultatet ökade till 6,0 Mkr (2,8)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 30,6 Mkr (31,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 34,7 Mkr (27,0), motsvarande 11,27* kr (7,70) per stamaktie
- Vid periodens slut hade K2A 1 716 student- och hyresbostäder i pågående/planerade projekt

*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare.

Händelser under tredje kvartalet

- K2A erhöll markanvisningar för att uppföra hyres- och studentbostäder i Lund, Växjö och Karlstad, sammanlagt cirka 400 bostäder. Byggnationerna blir de första för K2A på dessa universitetsorter.
- Vid extra bolagsstämma i K2A den 26 september 2016 erhöll styrelsen bemyndigande att fatta beslut om ökning av aktiekapitalet genom nyemission av bland annat preferensaktier, motsvarande högst tio procent av röstetalet i bolaget. Den 30 september 2016 beslutade styrelsen om en riktad kontant nyemission av 400 000 preferensaktier till en teckningskurs om 270 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes K2A cirka 108 Mkr före emissionskostnader, med likvid i oktober 2016.

NYCKELTAL

| | JAN-SEP 2016 | JAN-SEP 2015 | JAN-DEC 2015 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 31,7 | 14,9 | 22,8 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 6,0 | 2,8 | 2,9 |
| Resultat efter skatt, Mkr | 34,7 | 27,0 | 107,8 |
| Soliditet, % | 30 | 46 | 43 |
| Uthyrningsgrad (ekonomisk), % | 98 | 95 | 96 |
| Lägenheter i förvaltning och projekt, antal | 2 193 | 1 544 | 2 007 |

” Stark ökning av förvaltningsresultatet under tredje kvartalet.

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

STARK RESULTATÖKNING FÖR K2A

K2A är ett av Sveriges snabbast växande fastighetsbolag, med successivt allt fler bostäder i förvaltning. Vi är nu i en fas där såväl hyresintäkter som förvaltningsresultat ökar kraftigt.

Under det senaste halvåret har flera hundra av bostäderna i våra projekt färdigställts och hyrts ut, och ytterligare lägenheter blir klara under hösten/vintern. Därmed ökar också vårt resultat betydligt från kvartal till kvartal.

Under det tredje kvartalet ökade våra hyresintäkter med 39 procent jämfört med föregående kvartal (april-juni). Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent.

Vi har fortsatt ett stort antal bostäder i projektfas och den successiva tillväxten på resultatraden kommer också att fortsätta kommande kvartal.

Konstant stark efterfrågan på studentlägenheter

Våra viktigaste marknader är universitets- och högskoleorter där det är konstant hög efterfrågan på mindre bostäder, både från studenter och andra som söker yteffektiva fullfunktionella lägenheter. Bristen på sådana bostäder är också mycket stor på många orter.

Enligt branschorganisationen Studentbostadsföretagens enkät 2016 saknas minst 16 500 studentbostäder i hela landet, många på orter där vi är eller kommer att vara verksamma. Under 2015 blev, enligt enkäten, totalt 840 studentbostäder inflyttningsklara. Även om nyproduktionstakten ökat något under de senaste åren, är vi långt ifrån att möta efterfrågan.

K2A står för betydande andel av totala nyproduktionen

Om vi inkluderar de aktuella markanvisningarna i Lund, Växjö och Karlstad har K2A sammanlagt cirka 1 300 studentbostäder i pågående och planerade projekt. Studentbostadsföretagen uppskattar att pågående och planerad nyproduktion i Sverige uppgår till totalt cirka 5 700 bostäder, vilket innebär att K2A står för ungefär en fjärdedel av samlig nyproduktion av studentbostäder inom de närmaste åren.

K2A representerar följaktligen en betydande andel av nyproduktionen av studentbostäder i Sverige, en andel som blir ännu större om vi exkluderar de allra största studentstäderna som Stockholm, Göteborg och Uppsala där vi ännu inte har några pågående eller planerade projekt.

Attraktiv portfölj med toppmoderna bostäder

Vår bostadsportfölj består som bekant inte endast av studentbostäder utan också av traditionella hyresbostäder. I Haninge har vi färdigställt etapp 1 (123 bostäder, samtliga uthyrda) i Vega Park där vi ska bygga sammanlagt 500 hyresbostäder. I Örebro, Västerås, Enköping och Kiruna har vi planerade bostadsprojekt om tillsammans cirka 450 lägenheter.

När samtliga våra pågående och planerade bostadsprojekt är färdigställda kommer över 90 procent av hyres- och studentbostäderna i vår förvaltningsportfölj att vara nyproducerade, de övriga tio procenten renoverade och uppgraderade till samma standard.

Vi erbjuder alltså modernt, nyproducerat och välplanerat boende med hög standard till marknader där efterfrågan på sådana bostäder är mycket hög. Lägg därtill att vi har en mycket rationell hyresadministration och förvaltning, där vi arbetar med modernast möjliga teknik. Vi har kort sagt en alltigenom modern och effektiv verksamhet.

Rationell, resurssnål produktion och klimatsmart boende

Avslutningsvis vill jag gärna betona K2A är ett företag som även lägger stor vikt vid utveckling av produkter med tydlig miljöprofil. Vi bygger våra lägenheter i en resurseffektiv industriell process, med minimalt spill. Bostäderna, som byggs med trästommar, görs i princip nyckelfärdiga i en fabrik innan de transporteras till platsen för bygget där de snabbt och effektivt sätts samman till flerbostadshus. Fasaderna anpassas till omgivningen, och kan vara av trä, puts eller tegel.

Vi är stolta över att vi kan erbjuda klimatsmart boende där både byggprocessen och själva bostaden, med trästommar och energisnål utrustning med lång livslängd och som är lätt att återvinna, bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

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

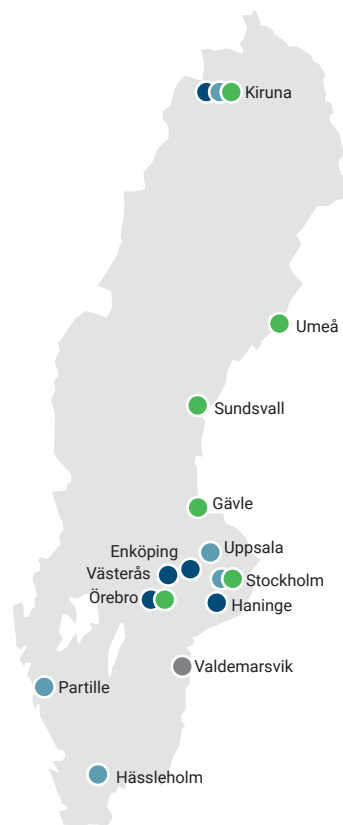
För att uppnå sina mål ska K2A

- 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.

2 200 bostäder

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

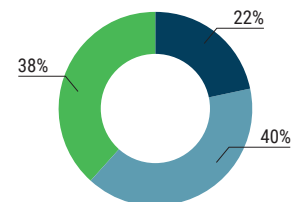
Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 2 600 bostäder, varav cirka 1 600 studentbostäder, inklusive erhållna markanvisningar. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Hässleholm, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Västerås, Enköping, Uppsala, Gävle,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



Våra fastigheter och projekt

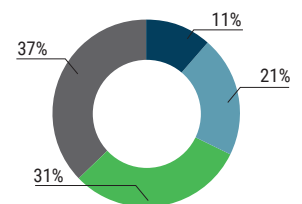
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Husfabrik

Fastighets- och projektportfölj 2016-09-30, antal lägenheter



- Förvaltning (477 lgh)
- Pågående projekt (877 lgh)
- Planerade projekt (839 lgh)

Fördelning per projektfas 2016-09-30, antal lägenheter



- Detaljplanprocess (200 lgh)
- Bygggrätter (355 lgh)
- Bygglovsprocess (527 lgh)
- Byggnation (634 lgh)

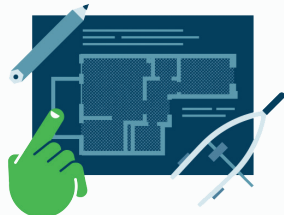
Från kundanalys till förvaltade lägenheter

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



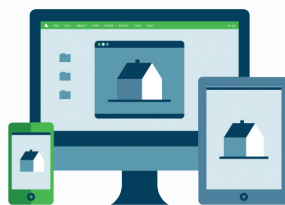
Lägenhetsproduktion. K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

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:

- 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 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. Antalet tillverkare av produktionsoptimerade lägenhetsenheter i trä som uppfyller K2A:s högt ställda kvalitetskrav är begränsat. Samtidigt ökar efterfrågan från bostadsproducenter kraftigt, vilket medför risk för långa leveranstider. Genom förvärvet av Grännäs Trähus har K2A skaffat egen produktionskapacitet och därmed säkerställt leveranser i en stark expansionsfas för bolaget.

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 byggt teknik 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-september föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-september 2016 till 6,0 Mkr (2,8).

Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under 2016 och 2017 kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 34,7 Mkr (27,0), motsvarande 11,27* kr (7,70) per stamaktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 31,7 Mkr (14,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (95).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 8,0 Mkr (4,8), till följd av ett större fastighetsbestånd.

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration ökade till 12,6 Mkr (4,5) 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 -5,1 Mkr (-2,9). Den genomsnittliga räntenivån var 2,28 procent (2,70).

Värdeförändringar

Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 15 förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till 30,6 Mkr (31,3) och värdeförändringar på derivat till 0 Mkr (-0,1). Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde ökade till 1 240 Mkr.

Skatt

Aktuell och uppskjuten skatt belastade periodens resultat med 0 Mkr (0) respektive -6,7 Mkr (-6,9).

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 31,4 Mkr (26,4). Under perioden investerades totalt 410,6 Mkr (162,0) i förvaltningsfastigheter och projekt.

*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare

FASTIGHETER OCH PROJEKT

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-september 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, Uppsala, Haninge, Gävle och Kiruna, medan projekten fanns i Stockholm, Haninge, Örebro, Västerås, Enköping, Umeå, Sundsvall och Kiruna. Bolaget hade 477 lägenheter i förvaltning och 1 716 lägenheter i pågående eller planerade projekt.

Förvaltningsfastigheter

Den 30 september 2016 uppgick den uthyrbara ytan till 27 637 kvm (26 596). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (95).

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.

Vega Park uppförs i den nya stadsdelen Vega i Haninge, där hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer står i centrum. K2A:s lägenheter kommer att ligga cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen och intresset för bostäderna är stort. Totalt omfattar Vega Park 500 hyresbostäder och är därmed den största nybyggnationen av flerfamiljshus med trästommar i Sverige.

Örebro

I Örebro uppför K2A 285 studentbostäder på fastigheten Oregonon 1. De första 216 lägenheterna är färdigställda och uthyrda. 51 lägenheter blir klara i november och 18 i december. Bostäderna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om 88 hyresbostäder. Byggstart sker under hösten 2016 med färdigställande fjärde kvartalet 2017. Hyresbostäderna kommer att uppföras cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregonon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Kiruna

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i direkt 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. Samtliga studentbostäder kommer att vara färdigställda till terminsstarten våren 2017.

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. Byggstart beräknas till slutet av 2017.

Umeå

Projekt Roten i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. K2A uppför 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. Huvuddelen av lägenheterna är ettor, fördelade på tre huskroppar. 158 lägenheter är färdigställda och uthyrda. 119 färdigställs i december.

Stockholm

Projekt Kopiepenan i Stockholm omfattar 52 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 har under tredje kvartalet erhållit bygglov för byggnation av hyresbostäder i Kajstaden, Öster Mälärstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra cirka 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Byggstart i Kajstaden sker under hösten 2016.

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 medan förskolan uppförs inom Bredsandsskogen. Bygglov har beviljats och byggstart beräknas ske under hösten 2016.

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 tredje kvartalet 2017.

Markanvisningar i Lund, Växjö och Karlstad

Under tredje kvartalet erhöll K2A markanvisningar i Lund, Växjö och Karlstad, motsvarande sammanlagt cirka 400 bostäder. Dessa planerade projekt är i ett tidigt skede och därför ännu inte upptagna i tabellen nedan.

Investeringar

Under perioden investerades totalt 410,6 Mkr i förvaltningsfastigheter och projekt, varav 121,8 Mkr avsåg projekt Roten 1 i Umeå, 114,7 Mkr projekt Oregonon 1 i Örebro och 108,3 Mkr projekt Vega Park i Haninge.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2016-09-30

| 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 | | |
| FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | | | | | | | | | |
| Rymdcampus Kiruna 1:304-309 | Kiruna | Sa | | | 7 523 | | 515 | 8 038 | 12,4 |
| Olsbacka 50:6 | Gävle | St | | | | 4 833 | | 4 833 | 200 |
| Kungsbäck 2:21 | Gävle | St | | | | 2 023 | | 2 023 | 95 |
| Vaksala-Lunda 28:2 | Uppsala | Sa | | | 420 | | | 420 | 5 |
| Vaksala-Lunda 29:1 | Uppsala | Sa | | | 420 | | | 420 | 5 |
| Ugglum 14:217 | Partille | Sa | | | 572 | | | 572 | 6 |
| Hantverkaren 5 | Hässleholm | Sa | | | 3 217 | | | 3 217 | 28 |
| Möbelfabriken 8 | Hässleholm | Sa | | | 850 | | | 850 | 6 |
| Mästaren 1 | Hässleholm | Sa | | | 281 | | | 281 | 0,2 |
| Mästaren 6 | Hässleholm | Sa | | | 1 049 | | | 1 049 | 9 |
| Vega Park, Etapp 1 | Haninge | H | | | | 5 934 | | 5 934 | 123 |
| SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | | | | | 14 332 | 12 790 | 515 | 27 637 | 477 |
| PÅGÅENDE PROJEKT | | | | | | | | | |
| Jägarskolan 8:6 | Kiruna | St | 3, 2015 | 4, 2016 | | 1 491 | | 1 491 | 72 |
| Roten 1 | Umeå | St | 3, 2015 | 1, 2017 | | 5 964 | 120 | 6 084 | 277 |
| Oregonon 1 | Örebro | St | 2, 2015 | 1, 2017 | | 6 071 | | 6 071 | 285 |
| Kopiepenan 1 | Stockholm | St | 1, 2016 | 2, 2017 | | 1 092 | | 1 092 | 52 |
| Kopiepenan 1 | Stockholm | Sa | 1, 2016 | 2, 2017 | 440 | | | 440 | 6 |
| Vega Park, etapp 2 | Haninge | H | 2, 2016 | 1, 2018 | | 7 751 | 220 | 7 971 | 185 |
| SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT | | | | | 440 | 22 369 | 340 | 23 149 | 877 |
| PLANERADE PROJEKT | | | | | | | | | |
| Vega Park, etapp 3-4 | Haninge | H | 2, 2017 | 4, 2018 | | 8 132 | | 8 132 | 190 |
| Gånsta 2:3 | Enköping | H | 3, 2016 | 4, 2017 | | 4 448 | | 4 448 | 80 |
| Bredsand 1:282 | Enköping | Sa | 4, 2016 | 4, 2017 | 1 050 | | | 1 050 | 2,3 |
| Södra Ladugårdsängen | Örebro | H | 3, 2016 | 4, 2017 | | 3 845 | | 3 845 | 88 |
| Norra Kajstaden | Västerås | H | 4, 2016 | 1, 2018 | | 5 008 | | 5 008 | 116 |
| Åkroken 1 | Sundsvall | St | 3, 2017 | 4, 2018 | | 4 260 | 115 | 4 375 | 200 |
| Nya Kiruna | Kiruna | H | 4, 2017 | 4, 2019 | | 7 302 | 1 535 | 8 838 | 165 |
| SUMMA PLANERADE PROJEKT | | | | | 1 050 | 32 995 | 1 650 | 35 696 | 839 |
| TOTALT | | | | | 15 822 | 68 154 | 2 505 | 86 482 | 2 193 |

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.

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Efter intern värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 30 september 2016 uppgå till 1 240 Mkr (581).

Fastighetsbeståndets värde ökade till följd av investeringar om 410,6 Mkr (162,0).

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. 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 genomförts.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

| | SAMHÄLLSFÄSTIGHETER | BOSTÄDER |
|--------------------------------------|---------------------|----------|
| Diskonteringsränta, % | 8,4 | 6,3 |
| Direktavkastningskrav (restvärde), % | 6,3 | 4,5 |

K2A utvecklar 500 hyresbostäder i Vega Park i Hanninge, Sveriges största projekt där flerfamiljshus byggs med trästommar. Hittills har Etapp 1 med 123 klimatsmarta lägenheter färdigställt.



FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 292 Mkr och eget kapital till 392 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 vid periodens slut till 1 291,7 Mkr (904,8), som finansieras genom eget kapital om 391,8 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 63,5 Mkr, derivat om 1,8 Mkr, räntebärande skulder om 768,9 Mkr och övriga skulder om 65,7 Mkr.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 30,3 procent (43,1) och räntetäckningsgraden till 2,6 ggr (1,6).

Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick den 30 september 2016 till 768,9 Mkr (418,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 8 månader (10) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 29 månader (30). Den genomsnittliga räntan var 2,28 procent (2,70).

Likviditet

K2A:s likvida medel per 30 september 2016 uppgick till 36,9 Mkr (96,4). K2A:s tillgängliga likviditet uppgick till

36,9 Mkr i form av bankinlåning och 95 Mkr i form av outnyttjade byggnadskreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Derivat

Det verkliga värdet för räntederivat uppgick vid periodens slut till -1,8 Mkr (-1,8).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 391,8 Mkr (389,7).

Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med -6,7 Mkr (-29,9) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (-0,1).

Finansiella mål och riskbegränsningar

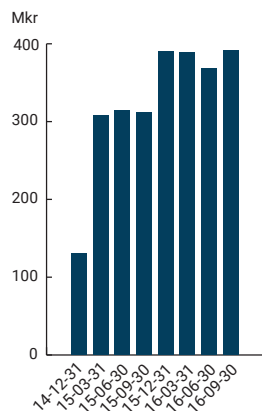
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-09-30

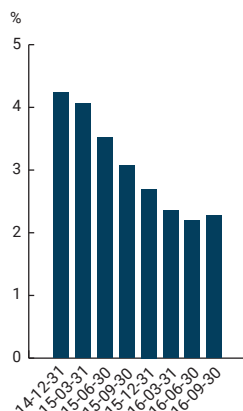
| FÖRFALLOÅR | RÄNTEBINDNING | | KAPITALBINDNING | | |
|--|----------------|-------------|------------------|----------------|-------------------|
| | LÅNEVOLYM, MKR | RÄNTA, % | AVTALSVOLYM, MKR | UTNYTTJAT, MKR | EJ UTNYTTJAT, MKR |
| Rörlig | 198 | 2,56 | | | |
| 2018 | 30 | 3,64 | 204 | 119 | 85 |
| 2019 | 37 | 1,00 | 194 | 146 | 48 |
| 2021 | - | - | 392 | - | 392 |
| 2022 | - | - | 170 | - | 170 |
| TOTALT | 265 | 2,47 | 959 | 265 | 695 |
| Byggnadskreditiv (Projektfinansiering) | 504 | 2,19 | 600 | 504 | 95 |
| RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2016-09-30 | 769 | 2,28 | | 769 | |

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

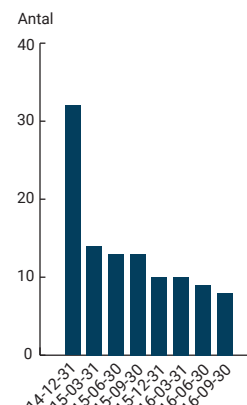
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindingstid, 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 46 personer anställda i K2A, huvuddelen 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 uppgick till 69,4 Mkr (2,9).

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 2015.

Väsentliga transaktioner med närstående

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande

tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 4,7 Mkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 42,9 procent av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Markanvisningar i Lund, Växjö och Karlstad

K2A har erhållit markanvisningar för att uppföra hyres- och studentbostäder i Lund, Växjö och Karlstad, sammanlagt cirka 400 bostäder. Byggnationerna blir de första för K2A på dessa universitetsorter. K2A avser att uppföra 100 hyres- och studentbostäder i Lund, 180 studentbostäder i Växjö och 100-150 studentbostäder i Karlstad.

Extra bolagsstämma och riktad nyemission

Vid extra bolagsstämma i K2A den 26 september 2016 erhöll styrelsen bemyndigande att fatta beslut om ökning av aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får omfatta högst tio procent av röstetalet i bolaget.

Den 30 september 2016 beslutade styrelsen om en riktad kontant nyemission av 400 000 preferensaktier till en teckningskurs om 270 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes K2A cirka 108 Mkr (före emissionskostnader) i oktober 2016. Antalet aktier i K2A har genom nyemissionen ökat till 3 421 440 aktier fördelade på 2 321 440 stamaktier av serie A och 1 100 000 preferensaktier.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

1. Kundfokus

För K2A står kunden/hyresgästen i centrum. Medarbetarna ska lyssna på hyresgästens behov och sträva efter att uppfylla eller överträffa dennes förväntningar.

2. Nyttänkande

K2A har en platt, dynamisk organisation med medarbetare som kontinuerligt ser nya möjligheter till utveckling inom bolagets verksamhetsområden. Om förutsättningarna ändras kan bolaget och dess organisation snabbt anpassa sig.

3. Långsiktighet

K2A bygger ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning. Bolaget eftersträvar därför långsiktiga, stabila relationer med samtliga intressenter, till exempel hyresgäster, externa partners, leverantörer, banker och aktieägare.

Varje medarbetare är viktig för K2A:s fortsatta utveckling – inte minst när bolaget befinner sig i stark tillväxt och expansion. För att alla ska sträva åt samma håll har K2A ett antal värdeord som uttrycker den gemensamma företagskulturen.

AKTIEN OCH ÄGARE

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 1 100 000, inklusive 400 000 aktier som tecknats i en riktad nyemission. 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 30 september 2016 var 275,50 kr.

Från den 4 januari till den 30 september 2016 omsattes totalt 293 903 preferensaktier (exklusive de nyemitterade aktierna), motsvarande en omsättningshastighet om cirka 56 procent på årsbasis.

Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-09-30

| | STAMAKTIER A | PREFERENSAKTIER | % AV TOTALT ANTAL AKTIER ² | % AV TOTALT ANTAL RÖSTER ² |
|------------------------------------|------------------|-----------------|--|--|
| Olle Knaust ¹ | 643 200 | 8 554 | 21,5 | 26,9 |
| Christer Andersson ¹ | 643 200 | 4 000 | 21,4 | 26,9 |
| Johan Knaust ¹ | 643 200 | 0 | 21,3 | 26,9 |
| Claes-Henrik Julander ¹ | 290 240 | 5 550 | 9,8 | 12,2 |
| Ludwig Holmgren | 101 600 | 0 | 3,4 | 4,2 |
| Övriga | 0 | 681 896 | 22,6 | 2,8 |
| | 2 321 440 | 700 000 | 100,0 | 100,0 |

1) Via bolag.

2) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget (före nyemission av 400 000 preferensaktier).

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-09-30 (FÖRE NYEMISSION AV 400 000 PREFERENSAKTIER)

| | PREFERENSAKTIER | % AV TOTALT ANTAL AKTIER ² | % AV TOTALT ANTAL RÖSTER ² |
|-----------------------------|-----------------|--|--|
| Avanza Pension | 96 801 | 2,8 | 0,4 |
| Allba Holding | 37 450 | 1,1 | 0,2 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 28 655 | 0,8 | 0,1 |
| UBS Switzerland | 20 000 | 0,6 | 0,1 |
| Banque Internationale A Lux | 19 650 | 0,6 | 0,1 |
| Kaj Johansson | 14 000 | 0,4 | 0,1 |
| David Holm Ovrén Holding AB | 12 284 | 0,4 | 0,1 |
| Olle Knaust ¹ | 8 554 | 0,3 | 0,0 |
| Volvos Forskningsstiftelse | 8 000 | 0,2 | 0,0 |
| JRS Asset Management | 7 878 | 0,2 | 0,0 |
| Övriga | 446 728 | 14,8 | 1,9 |
| | 700 000 | 22,1 | 2,9 |

1) Via bolag.

2) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget (före nyemission av 400 000 preferensaktier).

K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 30 SEPTEMBER 2016



HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

| | JAN-SEP 2016 | JAN-DEC 2015 |
|---|--------------|--------------|
| Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier | 1 555 | 4 363 |
| Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr | 0,4 | 1,2 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

| MKR | 2016 JUL-SEP | 2015 JUL-SEP | 2016 JAN-SEP | 2015 JAN-SEP | 2015 JAN-DEC |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 13,3 | 5,7 | 31,7 | 14,9 | 22,8 |
| Fastighetskostnader | -3,3 | -1,6 | -8,0 | -4,8 | -7,3 |
| Driftsöverskott | 10,0 | 4,0 | 23,7 | 10,1 | 15,5 |
| Central administration | -4,8 | -1,9 | -12,6 | -4,5 | -7,6 |
| Räntenetto | -2,8 | -0,8 | -5,1 | -2,9 | -5,0 |
| Förvaltningsresultat | 2,4 | 1,3 | 6,0 | 2,8 | 2,9 |
| Värdeförändringar | | | | | |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 30,6 | - | 30,6 | 31,3 | 134,8 |
| Värdeförändring derivat, orealiserade | - | - | - | -0,1 | 0,1 |
| Resultat före skatt | 37,8 | 1,3 | 41,4 | 33,9 | 137,8 |
| Aktuell skatt | - | - | - | - | -0,1 |
| Uppskjuten skatt | -6,7 | 0,2 | -6,7 | -6,9 | -29,9 |
| Periodens totalresultat | 31,0 | 1,6 | 34,7 | 27,0 | 107,8 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| MKR | 2016-09-30 | 2015-09-30 | 2015-12-31 |
|--|----------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 240,4 | 581,2 | 797,5 |
| Övriga anläggningstillgångar | 10,0 | 3,1 | 9,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 250,4 | 584,3 | 806,4 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Pågående arbeten | 1,5 | 6,3 | 0,9 |
| Kundfordringar | 0,4 | - | 0,2 |
| Kortfristiga fordringar | 0,9 | 2,7 | 0,2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1,5 | - | 0,6 |
| Likvida medel | 36,9 | 91,2 | 96,4 |
| Summa omsättningstillgångar | 41,4 | 100,2 | 98,4 |
| Summa tillgångar | 1 291,7 | 684,5 | 904,8 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 391,8 | 312,3 | 389,7 |
| Uppskjuten skatteskuld | 63,5 | 33,7 | 56,7 |
| Derivat | 1,8 | 2,0 | 1,8 |
| Räntebärande skulder | 768,9 | 300,9 | 418,2 |
| Ej räntebärande skulder | 65,7 | 35,6 | 38,4 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 291,7 | 684,5 | 904,8 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| MKR | 2016 JAN-SEP | 2015 JAN-SEP | 2015 JAN-DEC |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingående eget kapital | 389,7 | 131,0 | 131,0 |
| Nyemissioner | - | 161,3 | 161,4 |
| Utdelning till preferensaktieägare | -10,5 | -7,0 | -10,5 |
| Förvärv av minoritetsandelar | -22,1 | - | - |
| Periodens totalresultat | 34,7 | 27,0 | 107,8 |
| Utgående eget kapital | 391,8 | 312,3 | 389,7 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| MKR | 2016 JAN-SEP | 2015 JAN-SEP | 2015 JAN-DEC |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Förvaltningsresultat | 6,0 | 2,8 | 2,9 |
| Avskrivningar på anläggningstillgångar | 0,5 | 0,1 | 0,4 |
| Betald skatt | - | - | -0,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 6,5 | 2,9 | 3,2 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av pågående arbeten | -0,7 | -6,3 | -0,9 |
| Förändringar rörelsefordringar | -1,8 | 6,9 | 8,5 |
| Förändringar rörelseskulder | 27,4 | 22,9 | 18,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 31,4 | 26,4 | 29,7 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter och projekt | -410,6 | -162,0 | -265,3 |
| Investering i dotterföretag | -1,0 | -27,8 | -39,8 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -1,5 | -2,6 | -3,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -413,1 | -192,4 | -308,3 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Emissioner | - | 161,3 | 161,4 |
| Upptagna lån | 387,8 | 80,2 | 202,2 |
| Amortering av lån | -37,1 | -0,8 | -1,6 |
| Förvärv av minoritetsandel | -18,0 | - | - |
| Utdelning till preferensaktieägare | -10,5 | -7,0 | -10,5 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 322,3 | 233,7 | 351,4 |
| Periodens kassaflöde | -59,5 | 67,6 | 72,8 |
| Likvida medel vid periodens början | 96,4 | 23,6 | 23,6 |
| Likvida medel vid periodens slut | 36,9 | 91,2 | 96,4 |

SEGMENTRAPPORTERING

| MKR | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-SEP | PÅGÅENDE PROJEKT JAN-SEP | KONCERNEN JAN-SEP |
|---|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 31,7 | - | 31,7 |
| Fastighetskostnader | -8,0 | - | -8,0 |
| Driftsöverskott | 23,7 | - | 23,7 |
| Räntenetto | -6,4 | 1,4 | -5,1 |
| Värddeförändringar av minoritet, realiserad | - | 4,8 | 4,8 |
| Värddeförändringar av fastigheter, orealiserade | - | 30,6 | 30,6 |
| Värddeförändringar av derivat, orealiserade | - | - | - |
| Resultat inklusive värddeförändringar | 17,3 | 36,8 | 54,0 |
| Central administration | - | - | -12,6 |
| Resultat före skatt | 17,3 | 36,8 | 41,4 |
| Aktuell skatt | - | - | - |
| Uppskjuten skatt | - | -6,7 | -6,7 |
| Periodens resultat | 17,3 | 30,0 | 34,7 |

KONCERNENS NYCKELTAL

| | 2016-09-30 | 2015-09-30 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | |
| Uthyrbar yta, tkvm | 27,6 | 26,6 | 21,7 |
| Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm | 12,8 | 6,8 | 6,9 |
| Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm | 14,8 | 14,8 | 14,3 |
| Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr | 1 240,4 | 581,2 | 797,5 |
| Uthyrningsgrad (ekonomisk), % | 98 | 95 | 96 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 68 | 68 |
| Direktavkastning, % | 6,8 | 6,8 | 6,8 |
| Antal anställda | 46 | 3 | 39 |
| Finansiella nyckeltal | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 8,9 | 8,7 | 27,7 |
| Soliditet, % | 30,3 | 45,6 | 43,1 |
| Belåningsgrad, % | 62 | 52 | 52 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,6 | 1,7 | 1,6 |
| Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, % | 2,28 | 3,07 | 2,70 |
| Aktierelaterade nyckeltal | | | |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | 2 321 440 | 2 321 440 | 2 321 440 |
| Antal preferensaktier, st | 700 000 | 700 000 | 700 000 |
| Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr | 2,60 | 1,20 | -3,55 |
| Resultat efter skatt per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare, kr | 11,27 | 7,70 | 45,33 |
| Kassflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr | 1,72 | 0,65 | 1,36 |
| Eget kapital per stamaktie, kr | 87,90 | 49,68 | 83,00 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MKR | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | JUL-SEP | JUL-SEP | JAN-SEP | JAN-SEP | JAN-DEC |
| Nettoomsättning | 1,0 | 1,8 | 5,2 | 4,2 | 1,9 |
| Administrationskostnader | -4,2 | -2,2 | -11,8 | -5,2 | -2,3 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -0,1 | -0,1 | -0,4 | -0,1 | - |
| Rörelseresultat | -3,3 | -0,5 | -7,0 | -1,1 | -0,5 |
| Anteciperad aktieutdelning | - | - | 73,6 | - | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | - | 2,4 | 3,0 | 5,1 | 2,6 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | - | -0,4 | -0,3 | -1,1 | -1,9 |
| Resultat från finansiella investeringar | - | 2,1 | 76,4 | 4,0 | 0,7 |
| Resultat före skatt | -3,3 | 1,6 | 69,4 | 2,9 | 0,2 |
| Skatt | - | - | - | - | -0,1 |
| Periodens resultat | -3,3 | 1,6 | 69,4 | 2,9 | 0,2 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MKR | 2016-09-30 | 2015-09-30 | 2015-12-31 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Licenser | 1,5 | 1,6 | 1,6 |
| Inventarier | 0,5 | 0,3 | 0,4 |
| Andelar i koncernföretag | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Fordringar hos koncernföretag | - | 34,0 | 34,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 2,1 | 36,0 | 36,0 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 0,3 | - | 0,1 |
| Fordringar hos koncernföretag | 233,6 | 120,6 | 143,9 |
| Övriga fordringar | 0,1 | 0,5 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0,3 | - | 0,4 |
| Kassa och bank | 10,5 | 51,2 | 55,2 |
| Summa omsättningstillgångar | 244,8 | 172,3 | 199,7 |
| Summa tillgångar | 246,9 | 208,3 | 235,7 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 241,9 | 190,9 | 183,0 |
| Räntebärande skulder | - | 16,0 | 16,0 |
| Övriga skulder | 5,0 | 1,3 | 36,7 |
| Summa eget kapital och skulder | 246,9 | 208,3 | 235,7 |

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 | 46 | 56 | 82 | | 184 |
| Vakans | -1 | -1 | -1 | | -3 |
| Hyresintäkter | 45 | 55 | 81 | | 181 |
| Summa fastighetskostnader | -11 | -11 | -15 | | -36 |
| Driftsöverskott | 35 | 44 | 66 | | 145 |
| Central administration | | | | -13 | -13 |
| Finansnetto | | | | -50 | -50 |
| Förvaltningsresultat | | | | | 83 |
| Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 2 | 5 | 7 | | 14 |
| Tillkommande investeringar | - | 359 | 1 222 | | 1 581 |
| Tillkommande räntebärande skulder | - | 448 | 1 037 | | 1 484 |

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% | +/- 9 |
| Uthyrningsgrad | +/- 2 procentenheter | +/- 4 |
| Fastighetskostnader | +/- 10% | +/- 4 |
| Räntekostnader | +/- 1 procentenhet | +/- 21 |

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 2015.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 9 november 2016

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

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.

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

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 2016/2017

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2016 | 15 februari 2017 |
| Årsredovisning 2016 | mars 2017 |
| Årsstämma 2017 | 10 maj 2017 |
| Delårsrapport Q1 januari-mars 2017 | 10 maj 2017 |

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2016/2017

| | |
|---|-------------------|
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 7 december 2016 |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 9 december 2016 |
| Föväntad dag för utbetalning från Euroclear | 14 december 2016 |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 8 mars 2017 |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 10 mars 2017 |
| Föväntad dag för utbetalning från Euroclear | 15 mars 2017 |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 7 juni 2017 |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 9 juni 2017 |
| Föväntad 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 |
| Föväntad dag för utbetalning från Euroclear | 13 september 2017 |

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