

# Q2

**Delårsrapport januari-juni 2017**

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



# DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 38,9 Mkr (18,3)
- Förvaltningsresultatet ökade till 8,0 Mkr (3,7)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,4 Mkr (-)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 97,1 Mkr (3,7)
- Totalt antal färdigställda/förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 111.

## Händelser under andra kvartalet

- Vid årsstämman den 10 maj valdes Ludwig Holmgren, Johan Ljungberg och Sten Gejrot till nya ledamöter i styrelsen för K2A. Johan Thorell valdes till ny styrelseordförande. På årsstämman beslutades om nyemission av 45 000 stam-B aktier till det helägda dotterbolaget Kunskapsmiljön 3 Holding AB samt att godkänna överlåtelse av stam-B aktier från dotterbolaget till anställda inom ramen för framtida incitamentsprogram.
- K2A har genom dotterbolaget Svenska Studenthus förvärvat 306 studentbostäder i Örebro, i direkt anslutning till Örebro Universitet. Bostäderna tillträds under andra halvåret 2017. 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. Köpeskillingen uppgår till 125 Mkr.
- K2A har tecknat avtal om att förvärva cirka 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter, motsvarande cirka 350 lägenheter, i Västerhaninge Centrum. Byggrätterna har ett attraktivt läge i anslutning till pendeltågsstationen. Köpeskillingen uppgår till cirka 100 Mkr för byggklar mark.

## Händelser efter periodens utgång

- K2A har genom förvärv av Hemhagen Fastigheter AB fått möjlighet att eventuellt teckna avtal om markanvisning i Arenastaden i Växjö för att utveckla 150 bostäder. Arenastaden är ett utvecklingsområde med närhet till såväl idrottsanläggningar som handel, service och utbyggda kommunikationer.
- K2A inleder, inom ramen för bolagets arbete med CSR, ett samarbete med den ideella föreningen Mattecentrum. Första steget i samarbetet blir att öppna räknestugor i K2A:s befintliga lokaler i studentboendena i Umeå och Örebro där grundskole- och gymnasieungdomar ska erbjudas gratis läxhjälp i matematik.

## NYCKELTAL

	JAN-JUN 2017	JAN-JUN 2016	JAN-DEC 2016
Hysesintäkter, Mkr	38,9	18,3	49,3
Förvaltningsresultat, Mkr	8,0	3,7	10,1
Resultat efter skatt, Mkr	97,1	3,7	80,2
Soliditet, %	33	32	37
Lägenheter i förvaltning och projekt (inklusive markanvisningar), antal*	3 965	2 193	2 314

\*Antalet lägenheter för perioderna jan-jun 2016 samt jan-dec 2016 är exklusive markanvisningar eftersom den uppgiften inte redovisades. För perioden jan-jun 2017 var 1 481 lägenheter hänförliga till markanvisning.

” K2A fortsätter växa inom segmentet hyresbostäder

Johan Knaust, VD



# ALLT FLER HYRESBOSTÄDER I PORTFÖLJEN

K2A utvecklar bostäder för alla typer av boenden. Vi har genom dotterbolaget Svenska Studenthus en omfattande verksamhet inom studentboende men nu växer även andelen hyresbostäder i portföljen.

Vid periodens slut hade K2A 1 111 lägenheter i förvaltning, varav 929 studentbostäder och 123 hyresbostäder. Nu växer andelen hyresbostäder i portföljen med pågående projekt lokaliserade till Haninge, Örebro, Västerås och Enköping. De pågående projekten vid periodens slut omfattade totalt nyproduktion av 527 lägenheter, varav 469 utgjorde hyresbostäder.

I Vega Park i Haninge har K2A 123 färdigställda hyresbostäder och har för avsikt att uppföra ytterligare 345 hyresbostäder i två etapper, vilket innebär att Vega Park blir K2A:s enskilt största bostadsprojekt hittills.

Under andra kvartalet har K2A förvärvat byggrätter motsvarande cirka 350 hyresbostäder i Västerhaninge Centrum samt ingått markanvisningsavtal med Örebro kommun om uppförande av cirka 300 hyresbostäder. Efter periodens utgång har K2A genom förvärv skapat möjlighet att teckna markanvisningsavtal motsvarande 150 hyresbostäder i Växjö.

Att andelen hyresbostäder ökar är bra för mixen av boenden men K2A har även fortsatt fokus på studentbostäder med ambitionen att dotterbolaget Svenska Studenthus skall bli det största rikstäckande studentbostadsbolaget. Under andra kvartalet förvärvades 306 befintliga studentbostäder i Örebro med förväntat tillträde senare under 2017. Av de planerade projekten, vilka ännu inte byggstartats, så utgör studentbostäder 521 lägenheter av totalt 846 lägenheter.

## K2A fokuserar på hyresrätter och kvalitet

K2A utvecklar bostäder för alla typer av boenden givet att det är hyresrätter. Efterfrågan på hyresrätter är stadig och ökande på många orter. Bostadsbristen är särskilt påtaglig i storstadsregionerna där priserna på bostadsrätter ökat kraftigt under lång tid och investeringen kanske känns riskfylld och svår att klara av för många som söker en ny bostad. I princip samtliga av våra hyresbostäder är uthyrda redan före färdigställande, vilket visar på ett starkt intresse för hyresrätter i allmänhet.

Att K2A fokuserar på hyresrätter med en rimlig månads-hyra betyder inte att kvaliteten på bostaden är låg. K2A bygger med kvalitet och väljer med omsorg materialval och lösningar som passar K2A:s strategi, med långsiktigt ägande av bostäder som förvaltas effektivt i egen regi. För oss är det även självklart att både produktion och förvaltning ska ske på ett så klimatsmart sätt som möjligt.

## Stora fördelar med egen produktionskapacitet

Produktionen av bostäder i Sverige har ökat starkt de senaste åren. Därmed har också efterfrågan på arbetskraft och produktionskapacitet inom byggsektorn ökat.

För ett par år sedan gjorde vi ett strategiskt förvärv genom köpet av Grännäs Trähus i Valdemarsvik. Med Grännäs har vi integrerat vertikalt och skaffat kontroll över hela produktionskedjan. När produktionsresurserna generellt är hårt ansträngda i en stark byggkonjunktur är det mycket tillfredsställande att ha egen produktionskapacitet.

## Hyresintäkterna och förvaltningsresultatet har fördubblats

Sedan förra sommaren har många hyres- och studentbostäder i våra projekt färdigställts och hyresgäster flyttat in, vilket innebär att såväl hyresintäkter och förvaltningsresultat mer än fördubblats från föregående år. Under de närmaste åren slutförs ytterligare bostadsprojekt med sammanlagt 1 375 hyres- eller studentbostäder och ett totalt bedömt hyresvärde om cirka 118 Mkr på årsbasis.

## K2A samarbetar med Mattecentrum

K2A är naturligtvis, liksom alla andra företag och organisationer, en del av ett större sammanhang. Som ett led i vårt arbete med Corporate Social Responsibility, CSR, har vi nu inlett ett samarbete med den ideella föreningen Mattecentrum, för att tillsammans med dem erbjuda läshjälp till grundskole- och gymnasieungdomar i befintliga lokaler i våra fastigheter med studentbostäder.

Genom vårt dotterbolag Svenska Studenthus har vi stort fokus på studenter och utbildning varför det känns naturligt och viktigt att stödja Mattecentrums verksamhet och hjälpa barn och ungdomar att fördjupa sig i matematik. Det behövs fler studenter till utbildningar inom naturvetenskap och teknik och jag tror att vi kan göra en fin insats och stimulera intresset tillsammans med Mattecentrum.

*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

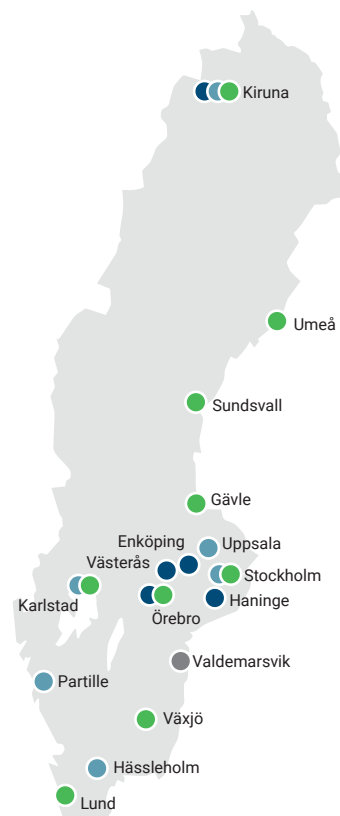
För att uppnå sina mål ska K2A

- 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, yt-effektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymmer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.
- Skapa en egen kundnära förvaltningsorganisation.
- Successivt bygga upp en organisation anpassad efter verksamheten. Samtidigt är samarbeten och partnerskap med starka incitament viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget.

## 4 000 bostäder

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

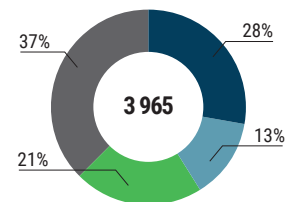
Fastighets- och projektportföljen (inklusive markanvisningar) uppgår till cirka 4 000 bostäder, varav cirka 2 150 studentbostäder, cirka 1 700 hyresbostäder och cirka 150 bostäder i samhällsfastigheter. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Lund, Hässleholm, Växjö, 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

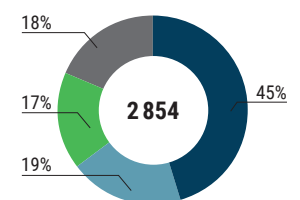
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Husfabrik

### Fastighets- och projektportfölj 2017-06-30, antal lägenheter



- Förvaltning (1 111 lgh)
- Pågående projekt (527 lgh)
- Planerade projekt (846 lgh)
- Markanvisning (1 481 lgh)

### Fördelning per projektfas 2017-06-30, antal lägenheter



- Detaljplanprocess (1 291 lgh)
- Bygggrätter (555 lgh)
- Bygglovsprocess (481 lgh)
- Byggnation (527 lgh)

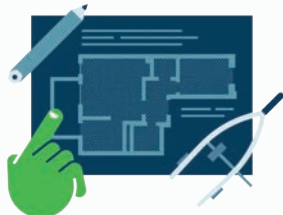
## Från kundanalys till förvaltade lägenheter

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



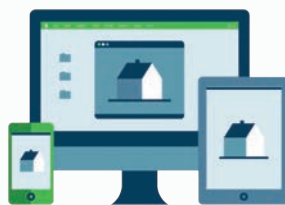
**Lägenhetsproduktion.** K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

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](http://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

K2A äger en modern produktionsanläggning för lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik. Genom Grännäs har K2A tillgång till egen produktionskapacitet och säkerställer därmed 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 perioden januari-juni föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2017 till 8,0 Mkr (3,7).

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 97,1 Mkr (3,7), motsvarande 37,1\* kr (-1,4) per stamaktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 38,9 Mkr (18,3) till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrdes ut. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (98).

## Fastighetskostnader

Ett större förvaltad fastighetsbestånd medförde att fastighetskostnaderna ökade till 13,0 Mkr (4,6).

## Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration ökade till 9,2 Mkr (7,7) 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 -8,7 Mkr (-2,3). Den genomsnittliga räntenivån (exklusive byggkreditiv) var 2,27 procent (2,10).

## Värdeförändringar

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 118,4 Mkr (-). Fastighetsbeståndets värde ökade till 1 860,6 Mkr (1 065,2).

## Skatt

Uppskjuten skatt belastade periodens resultat med -27,6 Mkr (0). Aktuell skatt uppgick till -1,7 Mkr (0).

## Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 22,5 Mkr (41,0). Under perioden investerades totalt 313,8 Mkr (266,7) 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 perioden januari-juni föregående år.

K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Stockholm, 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 de pågående och planerade projekten var belägna i Stockholm, Lund, Växjö, Haninge, Örebro, Västerås, Enköping, Sundsvall och Kiruna. K2A hade vid periodens utgång 1 111 lägenheter under förvaltning. K2A hade vid periodens utgång totalt 527 lägenheter under uppförande i pågående projekt. K2A hade vid periodens utgång totalt 846 lägenheter i planerade projekt, vilka ännu inte byggstartats.

## Förvaltningsfastigheter

Den 30 juni 2017 uppgick den uthyrbara ytan till 41 203 kvm (21 703).

## 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 kommunikationer står i centrum. K2A:s lägenheter är belägna cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen. Totalt omfattar K2A:s innehav i Vega Park 500 hyresbostäder och är därmed den största nybyggnationen av flerfamiljshus med trästommar i Sverige.

### Örebro

K2A utvecklar i projekt Glidplanet 5 en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. Projektet omfattar 88 hyresbostäder och inflyttning beräknas ske första kvartalet 2018. Hyresbostäderna uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s befintliga studentbostäder i Örebro (Oregon 1), vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

### Kiruna

K2A har av Kiruna kommun 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 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 tredje kvartalet 2017.

### Västerås

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

### Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark i Enköping för uppförande av 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. Byggnation förväntas starta under fjärde kvartalet 2017.

### Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Byggstart för Hortonomen beräknas till andra kvartalet 2018. K2A har även förvärvat ett bolag med möjlighet att i framtiden teckna markanvisningsavtal med kommunen i Växjö för att utveckla cirka 150 studentbostäder.

## FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2017-06-30

Fastighetsbeteckning/ Benämning <sup>1</sup>	Kommun	Kategori <sup>2</sup>	Byggstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta				Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm		
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>										
Rymdcampus	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038		11,9
Kiruna 1:304-309	Gävle	St				4 774		4 833	200	9,5
Olsbacka 50:6	Gävle	St				2 024		2 024	95	4,7
Kungsbäck 2:21	Uppsala	Sa			420			420	5	1,2
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	1,7
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa			850			850	6	0,4
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa			281			281		0,1
Mästaren 1	Hässleholm	Sa			1 049			1 049	9	0,5
Mästaren 6	Haninge	H				5 753		5 753	123	13,6
Vega Park, Etapp 1	Umeå	St				5 964	120	6 084	277	15,7
Roten 1	Örebro	St				6 071	116	6 071	285	15,9
Oreganon 1	Kiruna	St				1 534		1 534	72	4,6
Jägarskolan 8:6										
<b>SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>					<b>14 332</b>	<b>26 120</b>	<b>751</b>	<b>41 203</b>	<b>1 111</b>	<b>82,6</b>
<b>PÅGÅENDE PROJEKT</b>										
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1, 2016	3, 2017		1 092		1 092	52	3,2
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	3, 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	4, 2018		5 008		5 008	116	11,6
<b>SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT</b>					<b>460</b>	<b>22 144</b>	<b>220</b>	<b>22 824</b>	<b>527</b>	<b>51,5</b>
<b>PLANERADE PROJEKT</b>										
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	4, 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
<b>SUMMA PLANERADE PROJEKT</b>					<b>1 050</b>	<b>24 682</b>	<b>1 650</b>	<b>27 383</b>	<b>846</b>	<b>66,0</b>
<b>MARKANVISNING</b>										
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	2018			4 824		4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	2018			426		426	20	
Förrådet	Sundsvall	St	2018			6 390	500	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	
Västerhaninge	Haninge	H	2019			17 500		17 500	350	
<b>SUMMA MARKANVISNING</b>						<b>54 636</b>	<b>1 490</b>	<b>56 126</b>	<b>1 481</b>	
<b>TOTALT</b>					<b>15 842</b>	<b>127 582</b>	<b>4 111</b>	<b>147 536</b>	<b>3 965</b>	<b>200,2</b>

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 30 juni 2017 uppgå till 1 860,6 Mkr (1 428,4).

Fastighetsbeståndets värde ökade med 432,2 Mkr i jämförelse med utgången av år 2016, till följd av investeringar om 313,8 Mkr och värdeförändringar om 118,4 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. 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.

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

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. 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 kan byggrätter ingå. Eventuella byggrätter 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, %	7,4	6,6
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,0	4,7



Projekt Kopiepennan i Stockholm omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. I en del av en av byggnaderna kommer ett gruppboende att uppföras med sex lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten.

# FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 2 019,0 Mkr (1 550,7) och eget kapital till 674,2 Mkr (577,7).

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

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

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick den 30 juni 2017 till 2 019,0 Mkr (1 550,7), som finansieras genom eget kapital om 674,2 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 97,5 Mkr, räntebärande skulder om 1 164,3 Mkr och övriga skulder om 83,1 Mkr.

Soliditeten uppgick till 33,4 procent (37,3) och räntetäckningsgraden till 1,9 ggr (2,3).

## Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 1 164,3 Mkr (835,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 22 månader (7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 39 månader (39). Den genomsnittliga räntenivån (exklusive byggkreditiv) var 2,27 procent (2,10).

## Likviditet

K2A:s likvida medel per 30 juni 2017 uppgick till 101,1 Mkr (104,4). Vid samma tidpunkt hade K2A tillgång till 371,8 Mkr i outnyttjade byggkreditiv för finansiering av pågående projekt.

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 674,2 Mkr (577,7).

## Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med -27,6 Mkr (0) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till -1,7 Mkr (0).

## Finansiella mål och riskbegränsningar

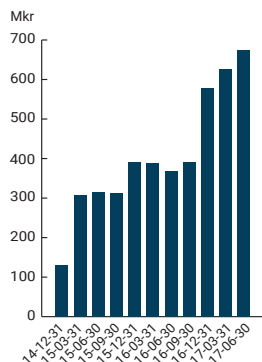
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-06-30

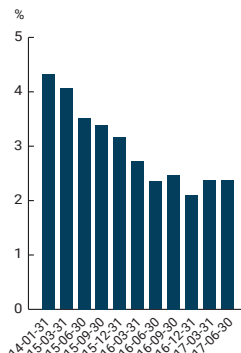
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	532	2,61			
2018	30	2,25		200	
2019	-	-		158	
2021	186	1,51		390	
2022	170	2,05		170	
<b>TOTALT/GENOMSnitt</b>	<b>918</b>	<b>2,27</b>		<b>918</b>	
Byggkreditiv (Projektfinansiering)	246	1,90	618	246	372
<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2017-06-30</b>	<b>1 164</b>	<b>2,19</b>		<b>1 164</b>	

## EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

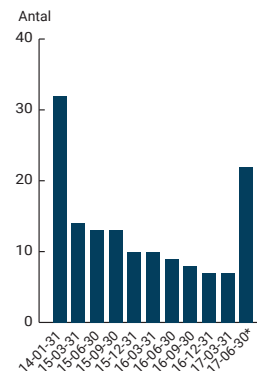
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta (exkl byggkreditiv), %



Räntebindningstid, antal månader



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

## 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 53 personer anställda i K2A, varav 43 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 -7,4 Mkr (72,7).

### 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 1,2 Mkr. Särinvest AB äger indirekt cirka 19 procent av totalt antal aktier i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). AB Gimpello är inte längre ägare i bolaget.

### Nya styrelseledamöter i K2A

Vid årsstämman den 10 maj 2017 valdes Ludwig Holmgren, Johan Ljungberg och Sten Gejrot till nya ledamöter i styrelsen. Johan Thorell valdes till ny styrelseordförande. På årsstämman beslutades om nyemission av 45 000 stam-B aktier till det helägda dotterbolaget Kunskapsmiljön 3 Holding AB samt att godkänna överlåtelse av stam-B aktier från dotterbolaget till anställda inom ramen för framtida incitamentsprogram.

### K2A växer i Örebro

K2A har, genom dotterbolaget Svenska Studenthus, förvärvat 306 studentbostäder i Örebro med tillträde andra

halvåret 2017. 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.

### Förvärv av byggrätter i Västerhaninge Centrum

K2A har tecknat avtal om att förvärva cirka 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter, motsvarande cirka 350 lägenheter, i Västerhaninge Centrum. Byggrätterna har ett attraktivt läge i anslutning till pendeltågsstationen, där nuvarande centrumbebyggelse kommer att ersättas av handel och bostäder. Säljare är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Köpeskillingen uppgår till cirka 100 Mkr för byggklar mark och erläggs successivt under produktionstiden. Detaljplanearbete pågår och bedöms vara avslutat under 2018.

### Händelser efter periodens utgång

#### *Förvärv i Växjö*

K2A har förvärvat Hemhagen Fastigheter AB och kan därmed få möjlighet att teckna avtal om markanvisning för att utveckla 150 bostäder i Arenastaden i Växjö. Säljare är Hemhagen Fastighetsutveckling AB. Förvärv av markområde ska ske efter det att inriktning för ny övergripande bebyggelsestruktur beslutats av kommunstyrelsen i Växjö, och till områdets marknadsmässiga värde.

Arenastaden är ett attraktivt utvecklingsområde med närhet till idrottsanläggningar och väl fungerande handel, service och kommunikationer.

#### *K2A inleder samarbete med Mattecentrum*

K2A inleder, inom ramen för bolagets arbete med Corporate Social Responsibility (CSR), samarbete med den ideella föreningen Mattecentrum. Första steget i samarbetet blir att öppna räknestugor i K2A:s befintliga lokaler i studentboendena i Umeå och Örebro där grundskole- och gymnasieungdomar ska erbjudas gratis läxhjälp i matematik.

Uppstarten av de nya räknestugorna beräknas till hösten 2017. K2A har, genom dotterbolaget Svenska Studenthus, stort fokus på studenter och utbildning varför samarbetet blir en naturlig och viktig del av bolagets arbete inom CSR.

## 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 30 juni 2017 var 272,00 kronor. Under första kvartalet 2017 omsattes totalt 216 048 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 39 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 2017-06-30

	STAMAKTIER A	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER <sup>1</sup>
Christer Andersson <sup>2</sup>	643 200	4 000	18,9	26,5
Johan Knaust <sup>2</sup>	643 200	1 000	18,8	26,5
Johan Thorell <sup>2</sup>	321 600	6 635	9,6	13,3
Johan Ljungberg <sup>2</sup>	321 600	1 000	9,4	13,2
Claes-Henrik Julander <sup>2</sup>	290 240	6 050	8,7	12,0
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,0	4,2
Övriga	0	1 081 315	31,6	4,4
	<b>2 321 440</b>	<b>1 100 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

2) Via bolag.

### STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2017-06-30

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER <sup>1</sup>
Avanza Pension	122 456	3,6	0,5
Danica Pension	82 336	2,4	0,3
DI Aktiv Förmögenhetsförvaltning	70 400	2,1	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	25 531	0,8	0,1
Zensum Balanserad	22 000	0,6	0,1
UBS Switzerland	20 000	0,6	0,1
Banque Internationale A Lux	18 915	0,6	0,1
Övriga	627 667	18,3	2,6
	<b>1 100 000</b>	<b>32,2</b>	<b>4,5</b>

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

## K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 30 JUNI 2017



## HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2016
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 771	1 586
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,5	0,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2017 APR-JUN	2016 APR-JUN	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
Hysesintäkter	19,2	9,6	38,9	18,3	49,3
Fastighetskostnader	-6,8	-2,1	-13,0	-4,6	-16,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>12,5</b>	<b>7,4</b>	<b>26,0</b>	<b>13,7</b>	<b>32,7</b>
Central administration	-5,3	-4,1	-9,2	-7,7	-14,5
Räntenetto	-5,1	-1,7	-8,7	-2,3	-8,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>8,0</b>	<b>3,7</b>	<b>10,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	54,7	-	118,4	-	88,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>56,7</b>	<b>1,6</b>	<b>126,4</b>	<b>3,7</b>	<b>99,1</b>
Aktuell skatt	-1,7	-	-1,7	-	-5,5
Uppskjuten skatt	-12,2	-	-27,6	-	-13,4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>42,8</b>	<b>1,6</b>	<b>97,1</b>	<b>3,7</b>	<b>80,2</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 860,6	1 065,2	1 428,4
Övriga anläggningstillgångar	47,0	9,2	10,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 907,6</b>	<b>1 074,4</b>	<b>1 438,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbeten	2,9	0,9	1,5
Kundfordringar	0,2	0,2	0,6
Kortfristiga fordringar	5,9	1,4	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,2	1,9	2,4
Likvida medel	101,1	71,5	104,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>111,5</b>	<b>75,9</b>	<b>112,2</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 019,0</b>	<b>1 150,3</b>	<b>1 550,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	674,2	368,3	577,7
Uppskjuten skatteskuld	97,5	56,7	69,9
Derivat	-	1,8	-
Räntebärande skulder	1 164,3	645,6	835,6
Ej räntebärande skulder	83,1	77,8	67,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 019,0</b>	<b>1 150,3</b>	<b>1 550,7</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>577,7</b>	<b>389,7</b>	<b>389,7</b>
Nyemissioner	10,4	-	140,9
Omräkningsdifferens	-	-	0,2
Utdelning till preferensaktieägare	-11,0	-7,0	-16,0
Förvärv av minoritetsandelar	-	-18,0	-17,4
Periodens totalresultat	97,1	3,7	80,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>674,2</b>	<b>368,3</b>	<b>577,7</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	8,0	3,7	10,1
Avskrivningar	0,7	0,3	0,8
Betald skatt	-	-	-5,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>8,7</b>	<b>4,0</b>	<b>5,5</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av pågående arbeten	-1,5	-	-0,6
Förändringar rörelsefordringar	1,1	-2,4	-5,3
Förändringar rörelseskulder	14,2	39,4	29,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22,5</b>	<b>41,0</b>	<b>28,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter och projekt	-313,8	-266,7	-542,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-29,7	-1,6	-1,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-343,5</b>	<b>-268,3</b>	<b>-543,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Emissioner	-	-	140,9
Upptagna lån	333,6	264,5	482,0
Amortering av lån	-5,0	-37,1	-66,3
Förvärv av minoritetsandel	-	-18,0	-17,4
Utdelning till preferensaktieägare	-11,0	-7,0	-16,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>317,6</b>	<b>202,4</b>	<b>523,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3,3</b>	<b>-24,9</b>	<b>8,0</b>
Likvida medel vid periodens början	104,4	96,4	96,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>101,1</b>	<b>71,5</b>	<b>104,4</b>

## SEGMENTRAPPORTERING

MKR	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		PÅGÅENDE PROJEKT		KONCERNEN	
	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN
Hysesintäkter	38,9	18,3	-	-	38,9	18,3
Fastighetskostnader	-12,7	-4,6	-0,3	-	-12,9	-4,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>26,2</b>	<b>13,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>	<b>26,0</b>	<b>13,7</b>
Räntenetto	-7,9	-3,5	-	1,2	-7,9	-2,3
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	118,5	-	-0,1	-	118,4	-
<b>Resultat inklusive värdeförändringar</b>	<b>136,9</b>	<b>10,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>136,5</b>	<b>11,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>						
Central administration					-9,2	-7,7
Centralt räntenetto					-0,8	-
<b>Resultat före skatt</b>					<b>126,4</b>	<b>3,7</b>
Aktuell skatt					-1,7	-
Uppskjuten skatt					-27,6	-
<b>Periodens totalresultat</b>					<b>97,1</b>	<b>3,7</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL<sup>1</sup>

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Uthyrbar yta, tkvm	41,2	21,7	41,1
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	26,1	6,9	26,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	15,1	14,3	14,9
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	1 860,6	1 065,2	1 428,4
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	98	98
Överskottsgrad, %	67	75	66
Direktavkastningskrav, %	5,0	6,8	5,0
Antal anställda	53	44	49
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på eget kapital, %	14,4	1,0	13,9
Soliditet, %	33,4	32,0	37,3
Belåningsgrad, %	62,6	60,6	58,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,6	2,3
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut (exklusive byggkreditiv), %	2,27	2,29	2,10
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>			
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 per stamaktie <sup>2</sup> , kr	-1,3	-1,4	-2,5
Resultat efter skatt per stamaktie <sup>2</sup> , kr	37,1	-1,4	27,7
Eget kapital per stamaktie, kr	129,8	36,5	104,0

1) För definitioner se sidan 23.

2) Justerat för preferensaktieutdelning.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2017 APR-JUN	2016 APR-JUN	2017 JAN-JUN	2016 JAN-JUN	2016 JAN-DEC
Nettoomsättning	1,9	2,0	3,8	4,2	8,7
Administrationskostnader	-6,1	-4,5	-10,7	-7,6	-16,3
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,1	-0,3	-0,3	-0,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-7,2</b>	<b>-3,6</b>	<b>-8,1</b>
Anteciperad aktieutdelning	-	73,6	-	73,6	73,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	0,7	-	3,0	9,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,1	-	-0,2	-0,3	-0,3
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-0,1</b>	<b>74,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>76,4</b>	<b>82,6</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4,5</b>	<b>71,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>72,7</b>	<b>74,5</b>
Skatt	-	-	-	-	0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4,5</b>	<b>71,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>72,7</b>	<b>74,6</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Licenser	1,7	1,6	1,5
Inventarier	0,6	0,5	0,6
Övriga anläggningstillgångar	28,7	-	-
Andelar i koncernföretag	0,1	0,1	0,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	0,2	0,1	0,1
Fordringar koncernföretag	348,9	219,7	409,6
Övriga fordringar	0,2	0,1	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,6	0,2	0,4
Kassa och bank	17,6	30,2	48,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>367,6</b>	<b>250,4</b>	<b>461,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>398,6</b>	<b>252,6</b>	<b>463,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	357,8	248,7	365,9
Räntebärande skulder	18,0	-	-
Övriga skulder	22,8	3,9	97,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>398,6</b>	<b>252,6</b>	<b>463,2</b>

# 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	83	52	66		200
Vakans	-2	-1	-1		-4
<b>Hyresintäkter</b>	<b>81</b>	<b>51</b>	<b>65</b>		<b>196</b>
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-20	-10	-13		-42
<b>Driftsöverskott</b>	<b>61</b>	<b>41</b>	<b>52</b>		<b>154</b>
Central administration				-18	-18
Finansnetto				-55	-55
<b>Förvaltningsresultat</b>					<b>82</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	7	3	7		16
Tillkommande investeringar	-	443	1 016		1 458

## 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 22 augusti 2017  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell  
*Styrelseordförande*

Johan Knaust  
*Vd och styrelseledamot*

Christer Andersson  
*Styrelseledamot*

Claes-Henrik Julander  
*Styrelseledamot*

Johan Ljungberg  
*Styrelseledamot*

Ludwig Holmgren  
*Styrelseledamot*

Sten Gejrot  
*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 stamaktie

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till antal stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som genomsnittet av genomsnittlig kurs per handelsdag för preferensaktien under 12 månader före periodens utgång multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### IFRS

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

### Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

### Nettoskuldsättning

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

### Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat efter skatt, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

### 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

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

### Uthyrningsgrad, yta

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

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER 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	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](mailto:johan.knaust@k2a.se)  
Christian Lindberg, Investor Relations, 070-723 39 48, [christian.lindberg@k2a.se](mailto:christian.lindberg@k2a.se)



**K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**  
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), org.nr 556943-7600