

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2018
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



NYTT FORMAT FÖR DELÅRSRAPPORT OCH BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Med bokslutskommunikén för perioden januari-december 2018 introduceras ett nytt format för K2A:s delårsrapporter. Förutom förändrad disposition och layout innehåller det nya formatet information som inte inkluderats i tidigare delårsrapporter.

En viktig förändring avser en ny uppställning av fastighets- och projektportfölj uppdelat på förvaltningsobjekt och pågående projekt. Fastigheter och projekt har grupperats efter kategori och geografi. Ny information om fastighets- och projektportfölj har tillkommit.

Härutöver har utformning av resultaträkning, balansräkning, rapport över förändring i eget kapital samt segmentsrapportering förändrats.

Vissa tidigare tillämpade nyckeltal har tagits bort och nya nyckeltal har tillkommit. Noter har adderats med förtydligande och kompletterande information till koncernens rapport över resultat i sammandrag samt balansräkning. Ytterligare information om möjligheter och risker har tillkommit.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för år 2017.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2018

OKT-DEC 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 30,0 Mkr (25,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 17,1 Mkr (13,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -2,3 Mkr (1,2)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 116,0 Mkr (151,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 86,3 Mkr (115,1) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 34,72 kr (47,20)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 771 (1 698²)

JAN-DEC 2018

- Periodens hyresintäkter ökade till 112,6 Mkr (84,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 73,6 Mkr (52,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14,6 Mkr (16,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 196,4 Mkr (270,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 173,6 Mkr (219,9) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 65,00 kr (85,27)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 771 (1 698²)

Utdelningsförslag

- Styrelsen föreslår att årsstämman 2019 beslutar om utdelning till preferensaktieinnehavare med 20,0 kronor per aktie (20,0) som ska utbetalas vid fyra tillfällen om 5,0 kronor (5,0) per preferensaktie vid vardera utdelningstillfälle.
- Styrelsen föreslår att årsstämman 2019 beslutar om en värdeöverföring till stamaktieägare av serie A och serie D med ett totalt belopp om cirka 11,6 Mkr (11,6). Värdeöverföring sker genom en fondemission med utgivande av preferensaktier riktad till stamaktieägare av serie A och D, varvid 50 stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie. Värdeöverföringen påverkar initialt inte bolagets likvida medel.

Antal bostäder under förvaltning

1 771

Fastighetsvärde

3 105 Mkr

Eget kapital

939 Mkr

NYCKELTAL	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter, Mkr	30,0	25,4	112,6	84,4
Driftsöverskott, Mkr	17,1	13,2	73,6	52,5
Förvaltningsresultat, Mkr	-2,3	1,2	14,5	16,4
Värdeförändringar, Mkr	116,0	151,1	196,4	270,1
Resultat efter skatt, Mkr	86,3	115,1	173,6	219,9
Lägenheter i förvaltning, antal	1 771	1 698 ²	1 771	1 698 ²
Lägenheter i produktion, antal	714	560 ²	714	560 ²
Lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543	2 866	2 543
Totalt antal lägenheter, antal	5 351	4 801	5 351	4 801
Belåningsgrad, %	63,7	58,3	63,7	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,5	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 111,7	919,7	1 111,7	919,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	262,82	207,56	262,82	207,56
EPRA NAV kr per stamaktie, tillväxt, %	26,6	78,3	26,6	78,3

1) Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

2) Inklusiva 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2 samt 88 färdigställda lägenheter i Glidplanet 5 som i tabellen ovan anges som förvaltning och inte produktion.

**Hållbarhet är en förutsättning för att
framtidssäkra vår verksamhet**

Johan Knaust, VD



HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-DEC 2018

Första kvartalet

- Glidplanet 5 i Örebro, med 88 hyresbostäder, färdigställdes.
- Tillbyggnation av 21 nya studentbostäder slutfördes på fastigheten Oregonon 1 i anslutning till Örebro Universitet. Inklusivt tillbyggnationen uppgår antalet studentbostäder på Oregonon 1 till 306.
- K2A:s elbilpool lanserades. Elbilpoolen är en service exklusivt för bolagets kunder och kommer att finnas på flera av K2A:s orter.
- K2A erhöll beslut från disciplinnämnden vid Nasdaq Stockholm om att K2A åläggs att betala vite för att ha underlåtit att så snart som möjligt offentliggöra insiderinformation samt för att inte på ett korrekt sätt ha skjutit upp offentliggörandet därav. Vitesbeloppet uppgick till två årsavgifter.

Andra kvartalet

- K2A höll årsstämma där det beslutades om utdelning/värdeöverföring till aktieägarna, omval av styrelsen, bemyndigade att emittera aktier, ändring av bolagsordning, inlösen av aktier samt nyemission av aktier riktad till anställda nyckelpersoner.
- K2A förvärvade två fastigheter belägna i västra Uppsala (Flogsta 22:3) respektive i centrala Västerås (Ångpannan 12). Förvärvet genomfördes genom ett JV-bolag som samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- K2A beviljades, som första företag i Sverige, ett grönt företagslån av Nordea för att finansiera utvecklingen av projektet Parasollet 1 i Lund.

Tredje kvartalet

- K2A erhöll markanvisning i Lund för uppförande av 78 hyresbostäder. Markanvisningen avser fastigheten Näcken 1 belägen i Stora Råby i Lund.
- K2A rekryterade Jonas Jalkander som ny fastighetschef och ingår därefter i koncernledningen. Jonas har tidigare arbetat som regionchef på Hemsö.
- K2A startade uthyrningen av de 120 studentbostäder som uppförs på Parasollet 1 i Lund, Sveriges första Svanenmärkta studentbostäder. Inflyttning planeras till första kvartalet 2019.
- K2A startade uthyrning av de 116 hyresbostäder som uppförs i projekt Havsmannen 1 i Västerås. Inflyttning planeras till första kvartalet 2019.

Fjärde kvartalet

- K2A startade första etappen av projekt Kungsbäck 2:26 i Gävle. I den första etappen uppförs 130 studentbostäder, en livsmedelsbutik samt ett LSS-boende med sex vårdbostäder.
- K2A ingick en avsiktsförklaring med Region Gotland som erbjuder sig att finna lämplig mark i Visby där K2A kan utveckla cirka 150 studentbostäder.
- K2A beviljades markanvisning för att utveckla 200 studentbostäder i Barkarbystaden i Järfälla kommun.
- K2A offentliggjorde att bolaget har initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.
- Johan Knaust, grundare av och VD för K2A, förvärvade stamaktier av serie A samt stämplade om stamaktier av serie A till serie D.

Händelser efter periodens utgång

- Johan Knaust passerade budpliktsgräns och stämplade om stamaktier av serie A till serie D så att ägarandelen understeg budpliktsgräns. (2019-01-16)
- K2A höll en extra bolagsstämma där stämman bland annat beslutade om nyval av Ingrid Lindquist som styrelseledamot i K2A. (2019-01-22)
- K2A genomförde ledningsförändringar och Christian Lindberg, som redan ingick i koncernledningen, tillträdde som finanschef (CFO) och Patrik Linzenbold tillträdde som IR-chef och ingår i och med detta i koncernledningen. (2019-01-30)
- K2A genomförde riktad nyemission av 307 144 preferensaktier och tillfördes 87,9 Mkr efter att emissionskostnader beaktats. (2019-01-31)
- K2A förvärvade 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus för 83,5 Mkr samt 240 000 nyemitterade B-aktier. K2A äger i och med förvärvet 100 procent av Svenska Studenthus. (2019-02-12)

Johan Knaust, VD:

Stark avslutning på händelserikt år

368 nya bostäder färdigställdes samtidigt som hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 33 respektive 40 procent. 2018 blev alltså ytterligare ett händelserikt år för K2A, och med en stark projektportfölj i olika faser ser vi fram emot fortsatt utveckling under 2019.

Summering av 2018

2018 präglades, liksom föregående år, av hög aktivitet i K2A. Under året färdigställdes de sista 52 hyresbostäderna i andra etappen av projekt Vega Park i Haninge, 116 hyresbostäder i Västerås, 80 hyresbostäder i Enköping samt 120 studentbostäder i Lund. Totalt färdigställdes 368 bostäder i Västerås, Enköping och Lund där uthyrning påbörjats och med successiv inflyttning i början av 2019. Därmed kommer antalet förvaltade bostäder att växa från 1 771 vid årsskiftet till 2 087 under första kvartalet 2019. Merparten av dessa är nyproduktion enligt K2A:s egenutvecklade koncept med yteffektiva lägenheter uppförda i trä. K2A har ambitionen att fortsätta expandera verksamheten genom huvudsakligen nyproduktion av hyresbostäder för att ägas långsiktigt.

Hyresintäkterna ökade under året med 33,4 procent till 112,6 Mkr och driftsöverskottet ökade med 40,2 procent till 73,6 Mkr. Investeringsverksamheten var fortsatt hög. Totalt investerades 530 Mkr i projekt och fastighetsvärdet översteg, vid utgången av året, tre miljarder kronor - ytterligare en milstolpe för K2A.

Projektportföljen utökades med fyra nya projekt med byggrätter för att producera omkring 540 bostäder. Det innebär att K2A vid utgången av året hade en total projektportfölj med potential att utveckla ytterligare 2 900 nyproducerade hyresbostäder. Vår ambition är att produktionsstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020.

K2A - en pionjär inom hållbarhet

K2A har under året erhållit en Svanenmärkt miljöliscens. Det är första gången som en tillverkare av prefabricerade lägenheter med trästomme klarar Svanenmärkningens krav. I slutet av året färdigställdes 120 studentbostäder i Parasollet 1 i nya stadsdelen Brunnsnäs i Lund, vilket var Sveriges första Svanenmärkta studentbostadsprojekt. Projektet i Lund har finansierats med ett grönt företagslån. Det gröna företagslånet är en ny typ av lån med förmånligare villkor. Tack vare K2A:s hållbarhetsarbete var K2A det första företaget i Sverige som beviljades ett grönt företagslån.

Vi måste styra mer mot förnybara och hållbart producerade råvaror för att nå miljö- och klimatmål. För oss är Svanenmärkning ett resultat av prioriterat hållbarhetsarbete som vi är mycket stolta över. Vi ser Svanenmärkning som en kvalitetsstämpel och vi är övertygade om att det betyder mycket för våra kunder, samarbetspartners och för kommunerna som vi verkar i. Målet är att alla våra nya bostadsprojekt framöver ska Svanenmärkas. För oss är hållbarhet ett självklart sätt att framtidssäkra vår verksamhet. Vi tror även att grön finansiering kommer att öka och om vi kan erbjuda hållbara investeringar kommer sannolikt våra finansieringsvillkor bli mer förmånliga.

Notering av stamaktien

K2A har initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets stamaktier av serie B på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2019.

Det är mycket som händer och jag ser fram emot ett nytt spännande år för K2A.

Johan Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

Strategi

För att uppnå sina mål ska K2A:

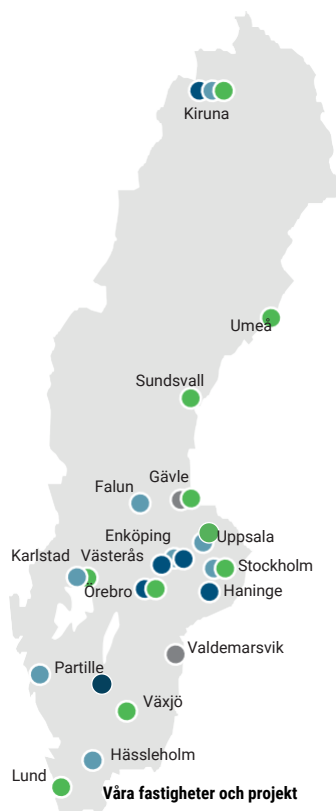
- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.

Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.

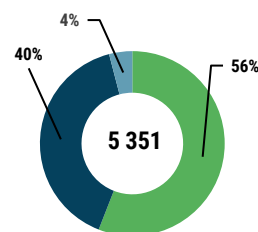
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymmer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A förfogar över.

Fastighets- och projektportfölj

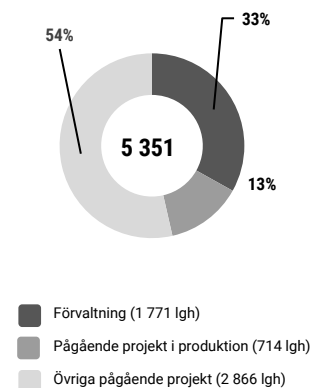
K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 5 350 bostäder, varav cirka 3 000 studentbostäder, cirka 2 150 hyresbostäder och cirka 200 bostäder i samhällsfastigheter.



Fördelning per bostadskategori 2018-12-31, antal lägenheter



Fastighets- och projektportfölj 2018-12-31, antal lägenheter



SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

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



1. 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

2. Arkitekt

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

3. Markanskaffning

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

4. Lägenhetsproduktion

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

5. Lägenhetsproduktion

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

6. Uthyrning & Förvaltning

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

7. Digital strategi

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand.

Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

8. Hållbarhet & Värdeskapande

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

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

Förvaltningsobjekten, med totalt 1 771 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Kiruna, Umeå, Gävle, Uppsala, Örebro, Stockholm, Haninge, Partille och Hässleholm. Den uthyrbara ytan uppgick till 60 904 kvm, varav 52 017 kvm avsåg bostäder.

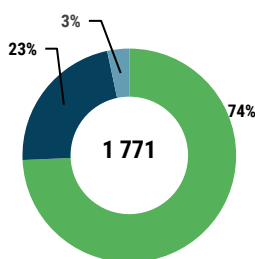
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 DECEMBER 2018

Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	396	17 350	153	873	49 877	44	2 522	7	388	37	2 097
Studentbostäder	1 316	27 858	696	1 063	37 231	65	2 276	16	563	47	1 646
Samhällsfastigheter	59	6 809	8 038	256	17 209	20	1 319	4	278	15	1 041
Summa/snitt	1 771	52 017	8 887	2 192	35 984	129	2 113	27	443	99	1 628

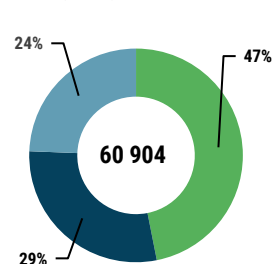
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	762	24 394	613	1 087	43 471	58	2 279	12	484	45	1 795
Universitets- och högskoleorter	878	19 280	236	791	40 531	47	2 321	9	485	36	1 836
Övriga orter	131	8 343	8 038	314	19 318	24	1 456	5	331	18	1 125
Summa/snitt	1 771	52 017	8 887	2 192	35 984	129	2 113	27	443	99	1 628

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

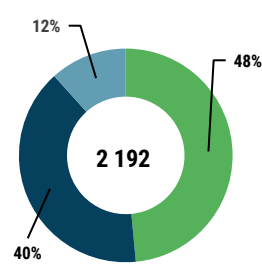
Antal förvaltade bostäder



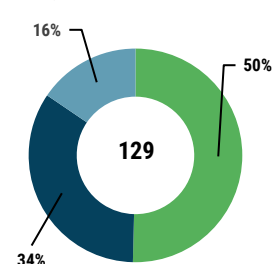
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde, Mkr¹



Hyresvärde, Mkr



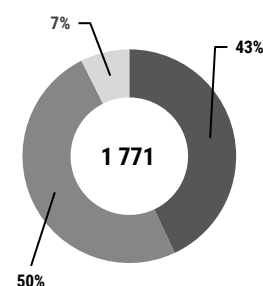
Studentbostäder

Hyresbostäder

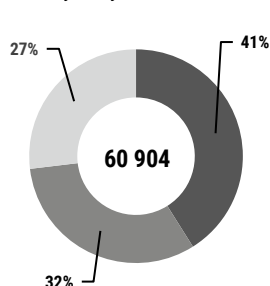
Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

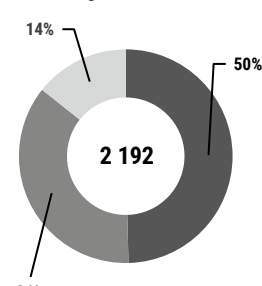
Antal förvaltade bostäder



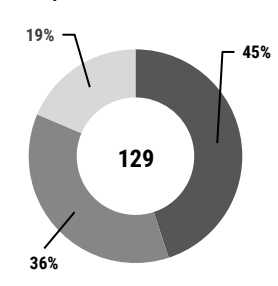
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde, Mkr¹



Hyresvärde, Mkr



Stockholm/Mälardalen

Universitets- och högskoleorter

Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 3 105 Mkr

Information om förvaltningsobjekt i tabellen ovan är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 2018

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Pågående projekt delas i sin tur in i:

- Produktion: projekt där byggstart har skett
- Projekt: projekt som inte byggstartats.

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori ¹	Byggstart	Inflytt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Gånsta 2:3	Enköping	H	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	80	4 448	0	10	2 136	167	167	
Havsmannen 1	Västerås	H	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	116	4 683	461 ³	13	2 479	210	200	
Parasollet 1	Lund	St	Kv 4, 2017	Kv 1, 2019	120	2 501	67	7	2 570	99 ⁶	85 ⁶	
Vega Perk etapp 3	Haninge	H	Kv 4, 2017	Kv 2, 2019	177	6 957	0	19 ⁵	2 527 ⁵	297	139	
Kungbäck 2:26 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 019	1 415 ⁴	11	2 506	169	3	
Bottenhavet 21 ²	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	391 ²	7 635	0	17 ²	2 282	117	10	
Summa					1 020	29 243	1 943	76	2 466	1 059	603	731 ⁷

1) H=hyresbostäder, St=studentbostäder, Sa=samhällsfastigheter

2) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 85 studentbostäder. Bedömt hyresvärde inkluderar 9,1 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 8,3 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar.

3) Avser LSS (vårdbostäder).

4) Avser LSS (vårdbostäder) samt livsmedelsbutik.

5) Hyresvärde i Mkr inkluderar parkeringsintäkter. Hyresvärde kr/kvm är exklusive parkeringsintäkter.

6) Netto efter beaktande av staligt investeringsstöd.

7) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

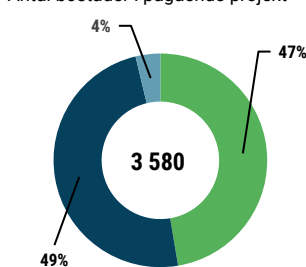
SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	1 751	81 492	3 556	200	2 351	3 192	516	675
Studentbostäder	1 695	42 364	7 017	133	2 690	1 899	135	226
Samhällsfastigheter	134	4 824	4 425	22	2 357	335	3	12
Summa/snitt	3 580	128 679	14 998	355	2 468	5 425	654	913

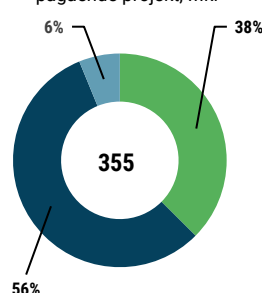
Pågåendeprojekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upparbetad inv., Mkr	Verkligt värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 592	65 031	8 461	185	2 518	2 762	523	710
Universitets- och högskoleorter	1 669	51 096	2 877	132	2 437	2 071	130	193
Övriga orter	319	12 552	3 660	38	2 344	592	1	10
Summa/snitt	3 580	128 679	14 998	355	2 468	5 425	654	913

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

Antal bostäder i pågående projekt

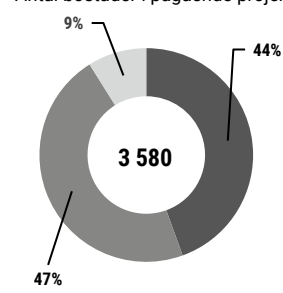


Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr

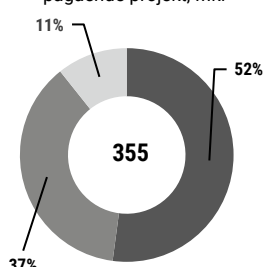


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

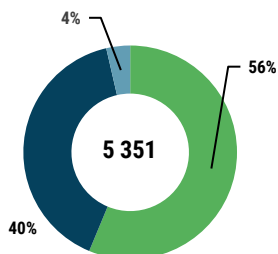
- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskoleorter
- Övriga orter

Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2018

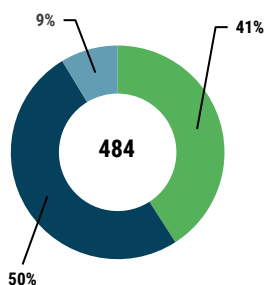
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder



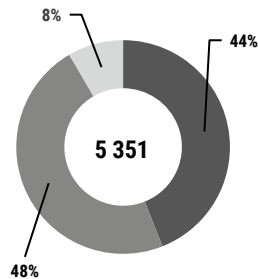
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

Bedömt hyresvärde, Mkr



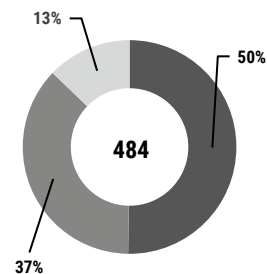
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskoleorter
- Övriga orter

Bedömt hyresvärde, Mkr



Rendering över projektet i Barkarbystaden i Järfälla kommun där K2A ska utveckla 200 studentbostäder, förskola samt ett LSS-boende i närhet av den planerade tunnelbanestationen.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038		12,1
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2014	4 774	200	9,5
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2014	2 024	95	4,9
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ³	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ⁴	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	43	3,1
Vega Park, etapp 1 ⁵	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,0
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,9
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 634	306	16,5
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,4
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,8
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 894	306	9,1
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 845	88	9,7
Vega Park, etapp 2 ⁵	Haninge	H	●	2018	7 905	185	20,4
SUMMA					60 904	1 771	128,7

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	4 448	80	9,5
Havsmannen 1	Västerås	H	●	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	5 144	116	12,8
Parasollet 1	Lund	St	●	Kv 2, 2017	Kv 1, 2019	2 568	120	6,6
Vega Park, etapp 3 ⁵	Haninge	H	●	Kv 4, 2017	Kv 2, 2019	6 957	177	19,0
Kungsbäck 2:26 (etapp 1)	Gävle	St	●	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 434	136	11,0
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	●	Kv 4, 2018	Kv 4, 2020	-	-	4,2
Bottenhavet 21 (ny- och tillbyggnation)	Örebro	St	●	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	1 741	85	4,2
Kungsbäck 2:10 (etapp 2)	Gävle	H	●	2019	2020	2 324	53	
Näcken 1	Lund	H	●	2019	2020	3 276	78	
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St	●	2019	2023	6 890	300	
Kungsbäck 2:10 (etapp 3)	Gävle	H	●	2019	2022	2 148	60	
Arenastaden Växjö ⁶	Växjö	H	●	2019	2021	6 300	150	
Barkarbystaden ⁶	Järfälla	St	●	2019	2022	6 000	206	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●	2020	2021	1 050	-	
Åkroken 1	Sundsvall	St	●	2020	2022	4 013	183	
Godisfabriken ⁶	Gävle	H	●	2020	2022	5 495	120	
Kungsbäck 2:26 (etapp 4)	Gävle	St	●	2020	2022	3 865	126	
Hortonomen 1	Växjö	St	●	2020	2023	4 300	200	
Slakthusområdet ⁶	Stockholm	St	●	2021	2022	6 784	176	
Slakthusområdet ⁶	Stockholm	Sa	●	2021	2022	1 250	-	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●	2021	2022	3 850	90	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●	2021	2022	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●	2021	2022	426	20	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●	2021	2023	8 838	165	
Västerhaninge Centrum ⁶ (etapp 1)	Haninge	H	●	2021	2022	8 750	175	
Västerhaninge Centrum ⁶ (etapp 2)	Haninge	H	●	2022	2023	8 750	175	
Ekersvägen ⁶	Örebro	H	●	2022	2024	10 500	200	
SUMMA						123 925	3 291	67,1

SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori ¹	Status	Bygg- start, år	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Falun 9:22 ⁷	Falun	Sa	●	2019	2020	2 125	34	
Flogsta 22:3 ⁷	Uppsala	St	●	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12 ⁷	Västerås	H	●	2023	2025	8 268	112	
SUMMA						19 753	289	

TOTALT						204 582	5 351	195,8
--------	--	--	--	--	--	----------------	--------------	--------------

- Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.
- Produktion: nybyggnadsprojekt där mark- och/eller bygglov beviljats.
- Projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats.

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

2) Avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1.

3) Avser fastigheten Partille Ugglum 14:217.

4) Avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6.

5) Vega Park etapp 1 avser fastigheten Kolartorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolartorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolartorp 1:47, 1:372 och 1:373.

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

7) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförlig till K2A.



K2A:s hyresbostäder i Vega Park i Haninge. K2A utvecklar den tredje och sista etappen. Fotot avser hyresbostäder uppförda i etapp 2 med varierande exteriör utformning med rymlig och inkluderande innegård.

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 kvm en tvåa på 44 kvm och en trea på 55 kvm. 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.

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. Vår produktionsmetod är Svanenmärkt och vi använder närproducerat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial.

K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med både ny- och ombyggnation. Vi prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna. Byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong. I enlighet med vår hållbarhetsstrategi

utvecklas och byggs bostäderna för att optimera energiprestanda. K2A väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme. I flera av våra senaste bostadsprojekt har vi monterat solceller på taken i vår strävan efter att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har vi även en egen bilpool med elbilar, exklusivt för våra kunder.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Hållbara bostäder



FINANSIERING

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

- Belåningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 70 procent
- Rätetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2018 tillgångar till ett värde om 3 341,6 Mkr (2 505,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 3 104,8 (2 350,5) Mkr och likvida medel utgjorde 110,1 Mkr (86,6). Eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 938,9 Mkr (783,8).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2018 räntebärande skulder om 2 088,1 Mkr (1 457,8), vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 630,3 Mkr. Ökningen av de räntebärande skulderna har medfört att belåningsgraden ökat till 63,7 procent (58,3).

Den genomsnittliga räntenivån har under perioden ökat till 2,79 procent (2,44). De ökade räntebärande skulderna i kombination med högre genomsnittlig räntenivå har inneburit att räntekostnaderna ökat. Högre räntekostnader har bidragit till att rätetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna minskat till 1,5 gånger (1,9).

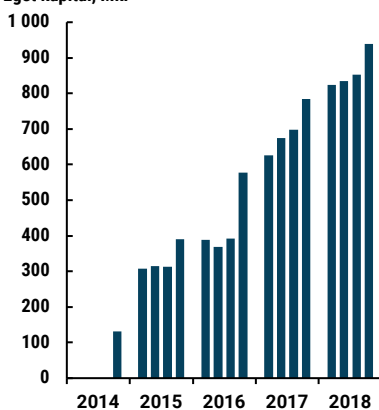
Under perioden har byggkreditiv refinansierats med lån, med längre löptider varav flera förfaller till återbetalning inom tre till fem år. K2A har även valt att lägga om flera av sina lån till så kallade fasträntelån med bunden ränta under tre till fem år. Åtgärderna innebär att ränte- och kapitalbindning ökat. Bolaget har också tagit upp nya kreditiv, med rörlig ränta och relativt kort kapitalbindning (15 till 24 månader), vilket delvis har neutraliserat effekten av längre löptider för omlagda lån. Den genomsnittliga räntebindningen under perioden uppgick till 18 månader (17) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 31 månader (34). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 11,0 Mkr. Periodiserade upplåningskostnader uppgick till vid årets slut till 0,3 Mkr (0,4).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-12-31

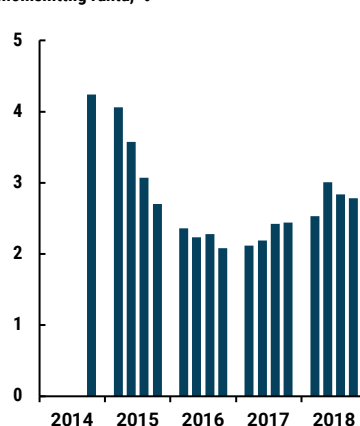
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 098	3,75	-	-	-
2019	-	-	416	401	15
2020	92	2,24	361	174	187
2021	578	1,54	828	788	40
2022	170	1,79	395	374	21
2023	151	2,04	351	351	-
Summa/Genomsnitt	2 088	2,79	2 350	2 088	262

EGET KAPITAL, GENOMSNTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

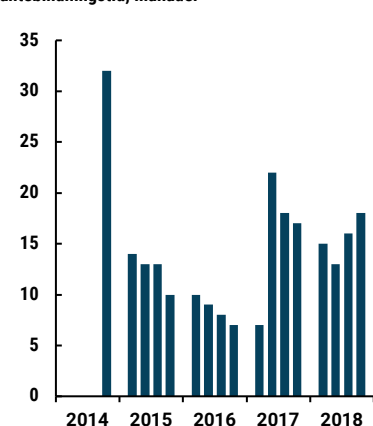
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2018

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 112,6 Mkr (84,4). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,4 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till ett större förvaltad fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har under perioden sjunkit från 98 till 97. En viktig förklaring till den lägre uthyrningsgraden är att projekt färdigställts, vilket normalt innebär högre initial vakans under en inflyttningsperiod.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden till -38,9 Mkr (-31,9), vilket motsvarade en ökning om 21,9 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till ett större förvaltad fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

Driftsöverskott och överskottgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 73,6 Mkr (52,5), vilket motsvarade en ökning om 40,2 procent. Överskottsgraden uppgick till 65,4 procent (62,2).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till -27,5 Mkr (-17,2), vilket motsvarar en ökning om 59,8 procent. En stor del av kostnadsökningen kan förklaras av nyanställningar. Härutöver ingår -4,0 Mkr i form av kostnader hänförliga till förberedelser inför en eventuell notering av bolagets aktier.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under perioden till -6,9 Mkr (-4,7) respektive -20,6 Mkr (-12,5).

Resultat från gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. Resultatet under perioden uppgick till -1,5 Mkr (-). Det negativa resultatet från gemensamt styrda bolag beror främst på ett nedskrivningsbehov av värdet på två av de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Räntenetto

Räntenettet minskade under perioden till -30,0 Mkr (-18,9). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat samtidigt som den genomsnittliga räntenivån ökat, vilket har medfört att räntekostnaderna ökat. Ökningen av driftsöverskottet har inte kompenserat för högre räntekostnader och högre kostnader för central administration, vilket innebär att räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna minskat till 1,5 gånger (1,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade under perioden till 14,6 Mkr (16,4). Att förvaltningsresultatet minskade under perioden trots ett högre driftsöverskott beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 196,4 Mkr (270,1). Av värdeförändringarna var 14,2 Mkr (93,7) hänförligt till förvaltningsobjekt, 131,9 Mkr (64,8) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 50,3 Mkr (111,6) hänförligt till pågående projekt.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt uppgick till -0,8 Mkr (-0,5). Uppskjuten skatt uppgick till -36,8 Mkr (-66,0). Under andra kvartalet 2018 räknades uppskjuten skatt om till följd av Riksdagens beslut om sänkt bolagsskatt 2019 respektive 2021. Omräkningen resulterade i en positiv resultat effekt, avseende uppskjuten skatt, motsvarande 9,3 Mkr.

Årets resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 173,6 Mkr (219,9) och resultat per stamaktie uppgick till 65,00 kr (85,27).

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN¹

MKR		2018	2017	2018	2017
		OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	30,0	25,4	112,6	84,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	not 3	-8,5	-7,1	-25,6	-15,9
Underhåll	not 3	-0,7	-0,7	-2,2	-1,9
Fastighetsskatt	not 3	-0,4	-0,1	-1,2	-0,9
Fastighetsadministration	not 3	-3,2	-4,3	-9,9	-13,2
Summa fastighetskostnader		-12,9	-12,2	-38,9	-31,9
Driftsöverskott					
		17,1	13,2	73,6	52,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-2,2	-1,5	-6,9	-4,7
Central administration, projektutveckling		-6,6	-3,2	-20,6	-12,5
Resultat från gemensamt styrda bolag	not 7	-1,5	-	-1,5	-
Räntenetto		-9,2	-7,4	-30,0	-18,9
Förvaltningsresultat		-2,3	1,2	14,6	16,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	116,0	151,1	196,4	270,1
Värdeförändring derivat	not 8	0,2	-	0,2	
Resultat före skatt		113,9	152,3	211,1	286,4
Aktuell skatt	not 5	1,4	2,8	-0,8	-0,5
Uppskjuten skatt	not 5	-29,0	-40,1	-36,8	-66,0
Periodens/Årets resultat¹		86,3	115,1	173,6	219,9
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		77,2	90,0	157,9	170,7
Innehav utan bestämmande inflytande		9,1	25,1	15,7	49,2
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		34,72	47,21	65,00	85,27
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		34,72	47,21	65,00	85,27
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440

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

2) Resultat per stamaktie beräknas som kvoten av periodens/årets resultat reducerat med periodens/årets utdelning till innehavare av preferensaktier, dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser		2,2	2,6
Summa immateriella anläggningstillgångar		2,2	2,6
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	not 6	3 104,8	2 350,5
Rörelsefastigheter		6,1	6,3
Inventarier		16,2	9,5
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 127,1	2 366,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda bolag	not 7	26,7	0,0
Andelar i andra bolag		26,2	26,2
Derivat	not 8	0,2	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		53,1	26,2
Summa anläggningstillgångar		3 182,3	2 395,2
Omsättningstillgångar			
Varulager		15,1	12,6
Kundfordringar		0,4	0,3
Skattefordringar		6,6	0,7
Övriga fordringar		18,4	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,7	4,8
Likvida medel	not 8	110,1	86,6
Summa omsättningstillgångar		159,3	109,9
Summa tillgångar		3 341,6	2 505,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		21,7	21,7
Övrigt tillskjutet kapital		287,9	287,9
Balanserad vinst		320,6	202,2
Årets resultat		157,9	170,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		788,0	682,5
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		150,9	101,3
Totalt eget kapital	not 9	938,9	783,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	not 5	172,6	135,9
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 059,7	1 328,1
Summa långfristiga skulder		2 232,4	1 464,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	28,0	129,3
Leverantörsskulder		70,3	43,6
Skatteskulder		3,0	7,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		0,5	-
Övriga skulder		23,0	50,0
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		45,6	27,4
Summa kortfristiga skulder		170,3	257,4
Summa skulder		2 402,7	1 721,3
Summa eget kapital och skulder		3 341,6	2 505,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	Aktie- Kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	21,4	277,8	223,2	55,3	577,7
Periodens/årets resultat ¹			170,7	49,2	219,9
Utdelning beslutad 2016			-5,5		-5,5
Utdelning beslutad 2017			-22,0	-2,2	-24,2
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			16,9	-24,2	-7,3
Emission ²	0,3	10,1	-	23,2	33,5
Eliminering av emission ²			-10,4		-10,4
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,3	10,1	-20,9	-3,2	-13,8
Utgående eget kapital 2017-12-31	21,7	287,9	372,9	101,3	783,8
Ingående eget kapital 2018-01-01	21,7	287,9	372,9	101,3	783,8
Periodens/årets resultat ¹			157,9	15,7	173,6
Utdelning beslutad 2018			-22,9	-2,6	-25,5
Tillskott från och värdeöverföring till ägare ³			-22,7	22,7	-
Omräkning av skuld hänförlig till innehavare utan bestämmande inflytande ⁴			-6,7	6,7	-
Aktieägartillskott				7,0	7,0
Fondemission preferensaktier	0,3		-0,3		-
Inlösen av emitterade stamaktier	-0,3		0,3		-
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,0	-	-52,4	33,9	-18,5
Utgående eget kapital 2018-12-31	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9

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

2) Riktad nyemission till ett dotterbolag, vilket har eliminerats.

3) 22,7 Mkr avser ett aktieägartillskott hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande som inbetalades under 2017 men som bokfördes först under 2018.

4) 6,7 Mkr avser omklassificering av skuld som innehavare utan bestämmande haft till K2A och som avser kompensation för borgensåtagande som K2A ingått för skulder hänförligt till dotterbolaget Svenska Studenthus där innehavare utan bestämmande inflytande äger 25 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	-2,3	1,2	14,6	16,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1,1	1,0	1,4	1,6
Betald skatt	1,4	-	-0,8	-
Förändring av varulager	-4,2	-3,0	-2,5	-11,1
Förändringar rörelsefordringar	-12,8	-4,7	-19,8	-4,5
Förändringar rörelseskulder	20,1	29,5	15,6	18,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,1	23,9	8,4	21,1
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-2,5	-3,1	-19,8	-128,2
Investering i förvaltningsfastigheter	-133,9	-143,4	-510,3	-518,9
Investering i gemensamt styrda bolag	-	-	-26,6	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,3	3,9	-10,2	-36,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-136,7	-142,7	-566,9	-683,3
Finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	7,0	-
Upptagna lån	118,8	109,8	641,9	680,1
Amortering av lån	-2,3	-3,2	-11,6	-11,5
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-30,1	-
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,6	-2,2
Utdelning, preferensaktier	-5,7	-5,5	-22,7	-22,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	110,8	101,2	582,0	644,4
Periodens kassaflöde	-24,9	-17,6	23,5	-17,9
Likvida medel vid periodens början	135,0	104,2	86,6	104,4
Likvida medel vid periodens slut	110,1	86,6	110,1	86,6

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
MKR								
Hysesintäkter	112,6	84,4	0,4	0,0	-	-	112,6	84,4
Fastighetskostnader	-36,2	-28,7	-2,8	-3,1	-	-	-39,0	-31,9
Driftsöverskott	75,9	55,7	-2,3	-3,1	-	-	73,6	52,5
Central administration	-6,9	-4,7	-20,6	-12,5	-	-	-27,5	-17,2
Resultat från gemensamt styrda bolag	-	-	-	-	-1,5	-	-1,5	-
Räntenetto	-20,8	-15,5	-	-0,1	-9,2	-3,3	-30,0	-18,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	14,2	93,7	182,2	176,4	-	-	196,4	270,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	0,2	-	0,2	-
Resultat inklusive värdeförändringar av fastigheter	62,3	129,1	159,3	160,6	-10,6	-3,3	211,1	286,4
Resultat före skatt							211,1	286,4
Aktuell skatt							-0,8	-0,5
Uppskjuten skatt							-36,8	-66,0
Periodens totalresultat							173,6	219,9

INVESTERINGAR	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
MKR								
Investering i anläggningstillgångar	7,5	158,3	530,7	493,7	36,8	36,2	575,0	688,3

BALANSRÄKNING	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
MKR								
Anläggningstillgångar	2 191,6	1 792,1	927,9	558,4	62,9	44,7	3 182,3	2 395,2
Omsättningstillgångar	75,6	82,7	4,0	3,8	79,6	23,5	159,3	109,9
Summa tillgångar	2 267,1	1 874,8	931,9	562,1	142,5	68,2	3 341,6	2 505,1
Långfristiga skulder	1 391,8	1 223,5	560,6	174,5	280,0	181,3	2 232,4	1 579,3
Kortfristiga skulder	44,2	42,5	50,6	4,9	75,6	94,7	170,3	142,0
Summa skulder	1 436,0	1 266,0	611,2	179,3	355,5	276,0	2 402,7	1 721,3

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal lägenheter i förvaltning, antal	1 771	1 698	1 771	1 698
Antal lägenheter i produktion, antal	714	560	714	560
Antal lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543	2 866	2 543
Totalt antal lägenheter, antal	5 351	4 801	5 351	4 801
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	45,4	33,1	45,4	33,1
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	15,5	14,8	15,5	14,8
Total uthyrbar yta, tkvm	60,9	47,9	60,9	47,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	98,0	97,0	98,0
Överskottsgrad, %	65,3	62,2	65,3	62,2
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	133,9	146,6	556,7	647,1
Förvärv, Mkr	2,5	3,1	19,8	128,2
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV), Mkr	-	-	28,5	-
Försäljningar, Mkr	-	-	-	-
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	19,2	28,1	19,2	28,1
Soliditet, %	28,1	31,3	28,1	31,3
Belåningsgrad, %	63,7	58,3	63,7	58,3
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,5	2,8	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,5	1,9
Räntebindningstid, antal månader	18	17	18	17
Kapitalbindningstid, antal månader	31	34	31	34
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 146 428	1 100 000	1 146 428	1 100 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 146 428	1 100 000	1 134 821	1 100 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	5,7	5,5	22,7	22,0
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	2 321 440	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-3,47	-1,85	-3,51	-2,43
Resultat per stamaktie ² , kr	34,72	47,21	65,00	85,27
Justerat resultat per stamaktie, kr	30,79	36,39	58,23	64,06
Eget kapital, Mkr	938,9	783,8	938,9	783,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	458,4	366,2	458,4	366,2
Eget kapital per stamaktie, kr	197,46	157,77	197,46	157,77
EPRA NAV, Mkr	1 111,7	919,7	1 111,7	919,7
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	610,1	481,8	610,1	481,8
EPRA NAV per stamaktie, kr	262,82	207,56	262,82	207,56

1) Se avsnittet Definitioner

2) Ingen utspädningsseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	2,3	4,0	13,0	10,3
Administrationskostnader	-12,4	-11,8	-35,2	-28,9
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,3	-0,1	-1,1	-0,6
Rörelseresultat	-10,4	-7,8	-23,4	-19,2
Resultat från finansiella poster				
Anteciperad aktieutdelning	150,0	-	150,0	0,0
Realisationsresultat försäljning dotterbolag	-	-0,5	-	-0,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,1	3,3	16,8	25,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	0,0	-0,1	-0,3
Summa resultat från finansiella poster	153,1	2,8	166,8	24,9
Värdeförändringar				
Värdeförändring derivat, orealiserade	0,2	-	0,2	-
Bokslutsdispositioner				
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-6,4	-	-6,4
Resultat före skatt	142,9	-11,5	143,6	-0,7
Aktuell skatt	-	0,0	-	0,0
Uppskjuten skatt	0,0	-	0,0	-
Periodens/Årets resultat¹	142,9	-11,5	143,5	-0,7

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MKR	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Licenser	2,2	2,6
Summa immateriella anläggningstillgångar	2,2	2,6
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	1,9	2,2
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,9	2,2
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	30,1	30,1
Derivat	0,2	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	30,2	30,1
Summa anläggningstillgångar	34,3	34,8
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0,1	0,8
Fordringar koncernföretag	497,6	382,9
Skattefordringar	5,9	-
Övriga fordringar	5,1	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,0	0,6
Likvida medel	63,3	28,9
Summa omsättningstillgångar	573,1	413,2
Summa tillgångar	607,4	448,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	21,7	21,7
Summa bundet eget kapital	21,7	21,7
Fritt eget kapital		
Överkursfond	287,9	287,9
Balanserad vinst	15,5	39,8
Årets resultat	143,5	-0,7
Summa fritt eget kapital	446,9	326,3
Summa eget kapital	468,6	348,0
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	0,0	-
Summa långfristiga skulder	0,0	-
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1,7	4,7
Skulder till koncernföretag	107,9	66,2
Skatteskulder	-	5,6
Övriga skulder	16,6	14,3
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	12,6	9,3
Summa kortfristiga skulder	138,8	100,0
Summa skulder	138,8	100,0
Summa eget kapital och skulder	607,4	448,0

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Nya standards vilka trätt i kraft 2018

1 januari 2018 trädde "IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder" ikraft. K2A:s intäkter omfattas till övervägande del av hyresintäkter från uthyrning av bostäder. Ett fåtal hyreskontrakt innehåller tilläggsdebitering för värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning mm. Totala intäkter från tilläggsdebitering uppgår till cirka 0,4 procent av totala hyresintäkterna varvid ingen uppdelning har skett. IFRS 15 har ingen påverkan på moderbolaget.

1 januari 2018 trädde "IFRS 9 Finansiella instrument" ikraft och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. En post som berörs är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. K2A har ingen säkringsredovisning och berörs ej av dessa förändringar. K2A har begränsade kreditförluster och upprättar ingen generell kreditreserv. Totala kreditförluster för 2017 och 2018 uppgår till sammanlagt 0,1 Mkr. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på K2A:s resultat- och balansräkning.

Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för år 2017.

Nya standards som träder ikraft 2019

K2A kommer att börja tillämpa "IFRS 16 Leasing" från och med den 1 januari 2019 och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden med tillägg för förskottsbetalningar per den 1 januari 2019. K2A:s bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

I egenskap av leasetagare har K2A gjort en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtalet gällande fabriken i Gävle identifierades som de enskilt mest väsentliga. Nyttjanderättstillgången för hyresavtalet uppgår till cirka 11 Mkr. Utöver hyresavtalet har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon (elpoolbilar, förmåns- och tjänstebilar), produktionsutrustning, kontorsutrustning och liknande. Nyttjanderättstillgången för dessa avtal uppgår till cirka 2 Mkr. K2A har ett fåtal fastigheter som upplåts via tomträtt. K2A kommer att redovisa nyttjanderättstillgången för dessa tomträtter till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Nyttjanderättsvärdet för dessa tomträtter är cirka 0,5 Mkr och resultateffekten kommer vara begränsad. Tomträttsavgälder för 2018 uppgick till 0,2 Mkr.

NYTT FORMAT FÖR DELÅRSRAPPORT

Med bokslutskommunikén för perioden januari-december 2018 introduceras ett nytt format för K2A:s delårsrapporter. Förutom förändrad disposition och layout innehåller det nya formatet information som inte inkluderats i tidigare delårsrapporter.

En viktig förändring avser en ny uppställning av fastighets- och projektportfölj uppdelat på förvaltningsobjekt och pågående projekt. Fastigheter och projekt har grupperats efter kategori och geografi. Ny information om fastighets- och projektportfölj har tillkommit. Härutöver har utformning av resultaträkning, balansräkning, rapport över förändring i eget kapital samt segmentsrapportering förändrats. Vissa tidigare tillämpade nyckeltal har tagits bort och nya nyckeltal har tillkommit. Noter har adderats med förtydligande och kompletterande information till koncernens rapport över resultat i sammandrag samt balansräkning. Ytterligare information om möjligheter och risker har tillkommit.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för år 2017.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 112,6 Mkr (84,4). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,4 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

Utveckling intäkter för perioden

Mkr	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	Förändring, %
Studentbostäder	59,2	50,4	17,5
Hyresbostäder	33,9	14,6	131,8
Samhällsfastigheter	19,4	19,4	0,2
Totala intäkter	112,6	84,4	33,4

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden till -38,9 Mkr (-31,9), vilket motsvarade en ökning om 21,9 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2018

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastighet	Totalt
Driftskostnader	-15,9	-6,6	-3,1	-25,6
Underhåll	-1,2	-0,4	-0,7	-2,2
Fastighetsskatt	-0,5	-0,8	0,0	-1,2
Direkta fastighets- kostnader	-17,6	-7,8	-3,7	-29,0
Fastighets- administration				-9,9
Totala fastighets- kostnader				-38,9

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2017

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastighet	Totalt
Driftskostnader	-10,7	-2,5	-2,7	-15,9
Underhåll	-0,7	-0,1	-1,1	-1,9
Fastighetsskatt	-0,4	-0,5	0,0	-0,9
Direkta fastighets- kostnader	-11,9	-3,1	-3,8	-18,7
Fastighets- administration				-13,2
Totala fastighets- kostnader				-31,9

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden 1 januari 2018 till och med 31 december 2018 till 196,4 Mkr (270,1),

vilket motsvarar 8,4 procent (18,9) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid periodens början.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Förvaltningsobjekt	14,2	93,7
Projektvinst vid färdigställande	131,9	64,8
Pågående projekt	50,3	111,6
Totalt	196,4	270,1
Totalt i procent av ingående balans, %	8,4	18,9

Uppgifter om värdeförändringar återges även för kvartalet, vilket inte görs för övriga resultatposter. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under fjärde kvartalet till 116,0 Mkr (151,1), vilket motsvarar 4,1 procent (7,4) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid kvartalets början.

Värdeförändring fastigheter, kvartalet

Mkr	2018 OKT-DEC	2017 OKT-DEC
Förvaltningsobjekt	10,6	39,5
Projektvinst vid färdigställande	67,2	111,6
Pågående projekt	38,3	50,3
Totalt	116,0	151,1
Totalt i procent av ingående balans, %	4,1	7,4

Not 5 Skatt

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

Mkr	%	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Resultat före skatt		211,1	286,4
Skatt enligt gällande skattesats	22%	46,4	63,0
Skatt hänförlig till tidigare år		-0,0	1,5
Effekt av ändrade skattesatser		-11,6	-
Ej skattepliktiga intäkter		-0,0	-
Ej avdragsgilla kostnader		0,4	0,1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-1,1	-0,5
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		9,1	6,6
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar		-5,6	-4,2
Summa		37,5	66,5

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	37,5	66,5
Procent av resultat före skatt, %	18	23

Redovisad i balansräkningen
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Fastigheter	171,4	134,9
Obeskattade reserver	0,8	0,4
Övriga poster	0,5	0,5
Summa	172,6	135,9

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 754,3 Mkr (922,1) i jämförelse med utgången av år 2017. Ökningen är hänförlig till förvärv om 19,8 Mkr (128,2), investeringar om 538,2 Mkr (518,9) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 196,4 Mkr (270,1). Förvaltningsfastigheterna sammanlagda värde per 31 december 2018 uppgick till 3 104,8 Mkr (2 350,5), varav 2 191,6 Mkr (1 792,1) avser förvaltningsobjekt och 913,2 Mkr (558,4) avser värdet av pågående projekt.

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-dec 2018

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	1 792,1	558,4	2 350,5
Förvärv av fastigheter	-	19,8	19,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	-	-
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	7,5	530,7	538,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	14,2	-	14,2
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	131,9	131,9
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	50,3	50,3
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	377,8	-377,8	-
Fastighetsbestånd 31 december 2018	2 191,6	913,2	3 104,8

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-dec 2017

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	936,9	491,5	1 428,4
Förvärv av fastigheter	-	6,2	6,2
Tillgångsförvärv via dotterbolag	125,1	2,0	127,0
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	40,3	478,5	518,9
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	93,7	-	93,7
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	64,8	64,8
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	111,6	111,6
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	596,2	-596,2	-
Fastighetsbestånd 31 december 2017	1 792,1	558,4	2 350,5

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Byggnad	1 294,5	1 078,2
Mark	178,1	160,2
Pågående projekt	561,6	293,5
Inventarier i förvaltningsfastighet	7,0	3,4
Summa	2 041,2	1 535,3

Värderingsprocess och värderingsmetod

Värdering av fastigheter sker varje kvartalslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med oberoende fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförs. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2017 (not 12).

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,4	6,6
Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %	7,9	7,8
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,4	4,6
Värderingsyield ¹ samhällsfastigheter, %	6,0	6,0
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,6	4,9

1) Genomsnittlig värderingsyield (direktavkastningskrav restvärde)

Not 7 Gemensamt styrda bolag

K2A samäger JV-bolag med tredje part för utveckling av fastigheter i partnerskap. I huvudsak avses JV-bolag som samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB"). De fastigheter som berörs framgår under samägda projekt i Fastighets- och projektportfölj i delårsrapporten. K2A äger 50 procent av de samägda bolagen, vilket innebär att bolagen är intressebolag. Ett intresseföretag ska enligt årsredovisningslagen (1999:1554) konsolideras i koncernredovisningen med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna i intresseföretaget från början redovisas till anskaffningsvärde i koncernredovisningen vilket sedan justeras för att avspeglar ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat.

Resultat från gemensamt styrda bolag

Resultatet under perioden uppgick till -1,5 Mkr (-). Det negativa resultatet från gemensamt styrda bolag beror främst på ett nedskrivningsbehov av värdet på två av de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Andelar i gemensamt styrda bolag

Under denna post redovisas anskaffningsvärdet för tillgångar som ägs av intressebolagen. K2A har under perioden investerat 28,2 Mkr (0), i JV-bolag, varav 26,6 Mkr har inbetalats, och transaktionen avser förvärv (via bolag) av fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3 och Västerås Ångpannan 1.

Not 8 Räntebärande skulder, likvida medel samt derivat

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 110,1 Mkr (86,6) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta kan ränteswappar tillämpas där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta, och/eller räntetak, där företaget kan utnyttja den rörliga räntans flexibilitet upp till en förutbestämd maxnivå som räntan inte kan gå över. Ränteswapparna och räntetak utgör derivat som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

K2A har under fjärde kvartalet ingått ett derivatavtal i form av ett räntetak med nominellt värde om 100 Mkr. Säkring av prognostiserade ränteflöden har huvudsakligen skett genom att ta upp fasträntelån (bundet lån) där räntenivån är fast (bunden) under lånets löptid. Genom att binda räntenivån till en fast räntesats under en bestämd löptid, blir räntekostnaden densamma under hela lånets löptid.

Not 9 Eget kapital och substansvärde

Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Balansposter, Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Eget kapital	938,9	783,8
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-150,9	-101,3
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-329,6	-316,3
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	458,4	366,2
Genomsnittligt antal stamaktier, st	2 321 440	2 321 440
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	197,46	157,77
Eget kapital	938,9	783,8
Derivat	0,2	-
Uppskjuten skatt	172,6	135,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 111,7	919,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-172,0	-121,6
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-329,6	-316,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) hänförligt till stamaktieägare	610,1	481,8
Genomsnittligt antal stamaktier, st	2 321 440	2 321 440
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	262,82	207,56

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsobjekt vid periodens utgång samt efter färdigställande av de pågående projekt i produktion, har en tabell upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett. Pågående projekt i produktion framgår av Fastighets- och projektportfölj.

Intjäningsförmågan ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt i produktion färdigställts. Pågående projekt som ej byggstartats ingår ej i tabellen nedan. Eftersom projekt, vilka inte byggstartats, exkluderats och intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamheten så har centrala kostnader hänförlig till projektutveckling exkluderats.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PÅGÅENDE PROJEKT ¹	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hysesvärde	129	67		195
Vakans	-3	-1		-4
Hysesintäkter	126	65		191
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-35	-14		-49
Driftsöverskott	91	51		143
Central administration fastighetsförvaltning			-9	-9
Räntenetto			-68	-68
Förvaltningsresultat				66
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	7	3		10
Tillkommande investeringar	4	432		437

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hysesvärde	+/- 5%	+/- 10
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 5
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 24

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Möjligheter och risker i kassaflödet

K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDET¹

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ KASSAFLÖDET MKR
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 6
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 21

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5 till 10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS-VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-310	-155	0	155	310
Belåningsgrad ² , %	71	67	64	61	58

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde för förvaltningsfastigheter per balansdagen.

2) Belåningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen i respektive scenario i tabellen ovan.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet (se Möjligheter och risker i kassaflödet).

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Operationell risk

K2A befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs bland annat av: fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner, riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet), samt driftskontinuitet och kapacitet i de egna produktionsanläggningarna.

Pågående projekt

Informationen om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i delårsrapport omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Moderbolaget

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

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A och D samt preferensaktier. K2A genomförde en riktad nyemission av 240 000 stamaktier av serie B och en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier under första kvartalet 2019. Antalet utestående aktier uppgår totalt till 4 015 012 aktier fördelade över 1 413 952 stamaktier av serie A, 240 000 stamaktier av serie B, 907 488 stamaktier av serie D samt 1 453 572 preferensaktier.

Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Ingen av stamaktieserierna är upptagen till handel medan preferensaktierna är, sedan 2 april 2015, upptagna till handel på NASDAQ Stockholm First North Premier under kortnamnet K2A PREF.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-02-20¹

	STAMAKTIER A	STAMAKTIER B	STAMAKTIER D	TOTALT ANTAL STAMAKTIER	PREFERENS- AKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ²
Johan Knaust ^{3,4}	378 912		907 488	1 286 400	23 149	32,6	28,2
Johan Thorell ³	321 600			321 600	13 067	8,3	19,3
Johan Ljungberg ³	321 600			321 600	7 432	8,2	19,3
Claes-Henrik Julander ³	290 240			290 240	11 855	7,5	17,4
Ludwig Holmgren	101 600			101 600	-	2,5	6,1
Övriga	-	240 000		240 000	1 398 069	40,8	9,8
Summa	1 413 952	240 000	907 488	2 561 440	1 453 572	100,0	100,0

1. Tabellen ovan avser 20 februari 2019 på grund av väsentliga förändringar på ägarsidan som skett efter den 31 december 2018. Johan Knaust har stämplat om 300 000 A-aktier till D-aktier, K2A har genomfört en riktad nyemission av totalt 307 144 preferensaktier samt en riktad nyemission av totalt 240 000 B-aktier.

2. Antal röster/totalt antal röster. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie.

3. Via bolag.

4. Johan Knaust har under fjärde kvartalet 2018 utnyttjat den köpoption som Christer Andersson utfärdat och Johan Knaust har förvärvat samtliga Christer Anderssons A-aktier.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2018-12-31¹

	PREFERENS- AKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ²
Avanza Pension	122 030	3,3	0,7
Allba Holding	40 000	1,1	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,0	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	36 472	1,0	0,2
Danica Pension	26 886	0,7	0,2
Kaj Johansson	24 000	0,6	0,1
Johan Knaust*	23 149	0,6	0,1
RBC Investor Services Bank S.A.	20 000	0,5	0,1
Mats Sören Mann	18 000	0,5	0,1
UBS Switzerland	17 000	0,5	0,1
Övriga	781 891	21,1	4,8
Summa	1 146 428	30,9	7,0

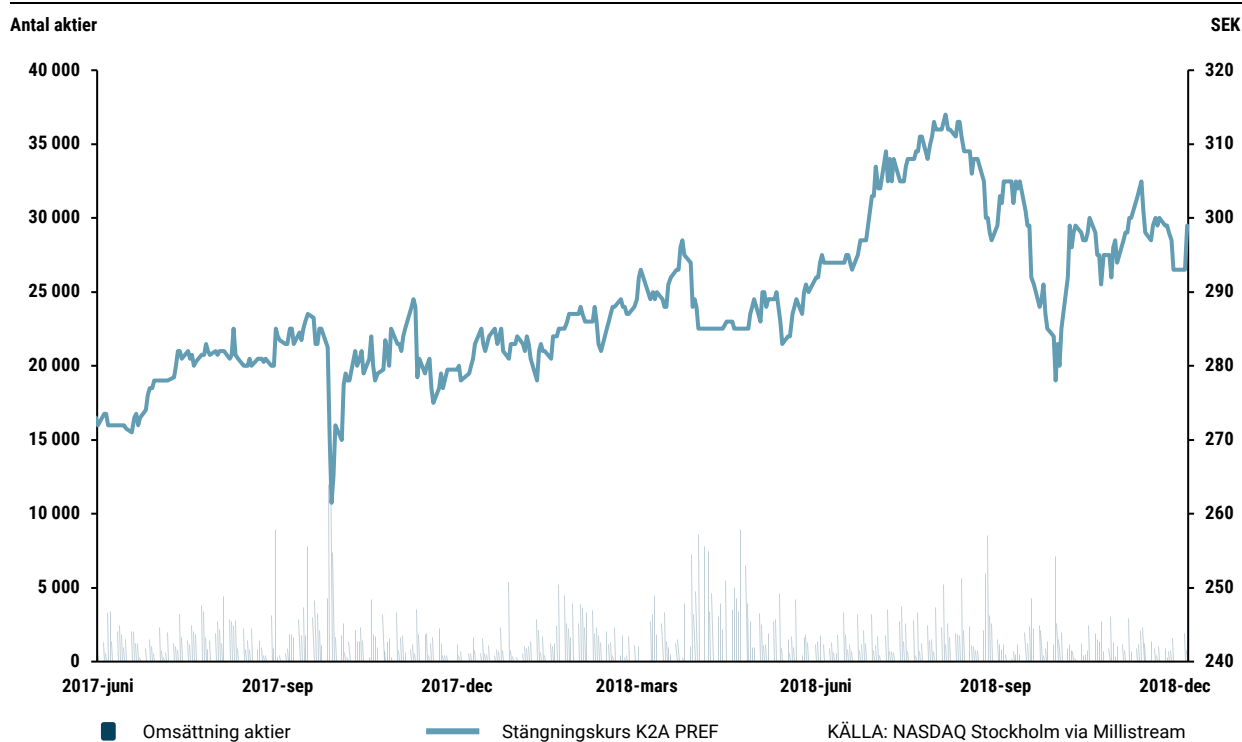
1) Uppgifterna om antal aktier, andel av aktier och röster för de största preferensaktieägare avser den 31 december 2018. K2A har under första kvartalet emitterat 307 144 preferensaktier. Totalt utestående preferensaktier, vid tidpunkten för avgivandet av denna bokslutskommuniké, uppgick till 1 453 572 preferensaktier.

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

K2A:s preferensaktie, K2A PREF, är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier sedan den 2 april 2015. Senast betalt för K2A PREF periodens sista handelsdag den 28 december 2018 var 299,0 kronor (278,0). Under fjärde kvartalet 2018 omsattes totalt 84 552 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 29 procent på årsbasis.

Under perioden 1 januari 2018 till och med 31 december 2018 omsattes totalt 478 589 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 42 procent på årsbasis. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A. Avanza Bank kan kontaktas på: corp@avanza.se. Telefon: 08-409 421 20.

K2A PREF KURSUTVECKLING 30 JUNI 2017 – 31 DECEMBER 2018



HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH

	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 914	2 068
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,6	0,6

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var 116 personer anställda i K2A. 18 personer, varav 7 kvinnor, var medarbetare inom projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning som är placerade på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 98 medarbetare, varav 11 kvinnliga, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

K2A köpte under perioden 1 januari 2018 till och med 31 december 2018 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 6,5 Mkr (6,1). JEFF Fastighetsutveckling AB är störste ägare i JEFF Fastigheter AB som äger 25 procent av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus. K2A köpte under perioden 1 januari 2018 till och med 31 december 2018 tjänster avseende löpande legal rådgivning av MAQS för 2,4 (4,4) Mkr. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A samt har under perioden varit anställd av MAQS.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolaget koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 februari 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA NAV

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. EPRA NAV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

IFRS

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

Nettoskuldsättning

Nettot av räntebärande skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Nettoskuldsättning används för att beräkna belåningsgrad. Nettoskuldsättning används för att för att belysa K2A:s finansiella risk.

Resultat per stamaktie Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Justerat resultat per stamaktie Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER 2019

Årsredovisning 2018	4 april 2019
Delårsrapport Q1 januari-mars 2019	25 april 2019
Årsstämma 2019	25 april 2019
Delårsrapport Q2 januari-juni 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport Q3 januari-september 2019	22 oktober 2019

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2019

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2019
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2019

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, CFO, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Patrik Linzenbold, IR-chef, 070-825 26 30, patrik.linzenbold@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 17.35 CEST den 20 februari 2019.

