

DELÅRSRAPPORT januari-september 2015



KNAUST & ANDERSSON FASTIGHETER AB (PUBL)

ORG NR 556943-7600

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2015

- Periodens hyresintäkter uppgick till 14,9 Mkr (11,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,8 Mkr (2,5)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 31,3 Mkr (0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,0 Mkr (1,8), motsvarande 11,65 kr (12,37) per stamaktie

Händelser under tredje kvartalet

- Den 8 juli tecknade K2A avtal om förvärv av sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille till ett underliggande fastighetsvärde om 93,5 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 september. Den uthyrningsbara ytan uppgår till totalt 6 800 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda. Genomsnittlig avtalslängd uppgår till 14,5 år. Samhällsfastigheter med låg motpartsrisik utgör ett komplement till bostadsfastigheterna i K2A:s bestånd. ”Med stabila hyresgäster, långa hyresavtal och flera nyproducerade byggnader blir de förvärvade fastigheterna ett utmärkt tillskott till vår portfölj”, kommenterar Johan Knaust, VD för K2A.
- Efter att bygglov erhållits påbörjades markarbeten för K2A:s studentbostadsprojekt i Umeå. Totalt kommer 277 studentlägenheter att byggas i ett attraktivt läge på campus Umeå universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. Samtliga lägenheter är ettor, fördelade på tre huskroppar. För att bidra till ökad interaktion med övriga campus kommer det att finnas lokaler för ett café i en av byggnaderna och det byggs även en kombinerad vallabod/cykelverkstad. Lägenheterna börjar produceras efter årsskiftet och första inflyttning beräknas ske hösten 2016.

Händelser efter periodens utgång

- Västerås kommun har tilldelat K2A markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra cirka 80 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Kajstaden ske under hösten 2016. Västerås kommun konstaterade i sin motivering för markanvisningen bland annat att K2A har ett intressant lägenhetskoncept med mycket yteffektiva, fullvärdiga mindre lägenheter, har höga ambitioner avseende gestaltning och är en långsiktig förvaltare.

NYCKELTAL

	jan-sep 2015	jan-sep 2014	2013-09-27 - 2014-12-31
Hyresintäkter, Mkr	14,9	11,2	16,0
Förvaltningsresultat, Mkr	2,8	2,5	3,0
Resultat efter skatt, Mkr	27,0	1,8	97,4
Soliditet, %	46	19	40
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	95	100	100

VD HAR ORDET

FÖRVÄRV AV VÅRDFASTIGHETER GER BALANS I PORTFÖLJEN

Den 1 september tillträdde K2A sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille. Förvärven är i linje med vår strategi att komplettera bostadsportföljen med kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk, främst samhällsfastigheter.

De sju fastigheterna är fullt uthyrda till Attendo respektive Humana-koncernen och genomsnittlig avtalslängd uppgår till 14,5 år. Flera av byggnaderna är uppförda de senaste två åren. K2A har nu samhällsfastigheter på fyra orter, förutom ovan nämnda även i Kiruna, där vårt nya tioåriga hyresavtal med Institutet för Rymdfysik avseende Rymdcampus nyligen godkändes av regeringen. Samtliga våra samhällsfastigheter är alltså fullt uthyrda på långa avtal till stabila hyresgäster.

Den största delen av K2A:s verksamhet utgörs dock av student- och hyresbostäder, i förvaltning eller pågående/planerade projekt. Den 30 september hade vi 295 studentbostäder i förvaltning och ytterligare 634 studentbostäder i projektportföljen (pågående projekt), som dessutom innehöll 123 hyresbostäder.

Studentbostäder från Örebro till Kiruna

Vi har ett omfattande kontaktnät och bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att undersöka och skapa möjligheter till förvärv av ytterligare mark där vi kan utveckla student- eller hyresbostäder. Idag har K2A pågående eller planerade studentbostadsprojekt på fem orter: i Örebro, Stockholm/Vällingby, Gävle (Olsbacka), Umeå och Kiruna, med sammanlagt 686 lägenheter. I Kungsbäck, Gävle har projektet avslutats och studentlägenheterna övergått i förvaltning. I Örebro, Umeå och Kiruna har bygglov erhållits för studentbostäderna och markarbeten påbörjats.

Projekt med hyresbostäder hade K2A vid periodens utgång på två orter, i Haninge och i Örebro. I Haninge pågår första etappen av Vega Park, med 123 hyresbostäder som beräknas vara färdigställda under andra kvartalet 2016. I Örebro, där vi kommer att bygga cirka 75 hyresrätter på attraktiva Södra Ladugårdsängen, är projektet i samverkanskedet och byggstart beräknas ske hösten 2016.

Efter hand allt fler bostäder i förvaltning

K2A utvecklas alltså snabbt, både genom egna bostadsprojekt och förvärv av samhällsfastigheter. Lägenheter färdigställs successivt undet de kommande två åren och i takt med inflyttning kommer hyresintäkter

och förvaltningsresultat att öka. K2A har en stabil finansiell ställning med god tillgång till långfristiga krediter.

Stärker varumärket Svenska Studenthus

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus, som alltså är det företag som hyresgästerna möter. Vårt mål är att göra Svenska Studenthus till ett starkt varumärke på studentbostadsmarknaden i Sverige: vi ska erbjuda den bästa bostaden under studenttiden och även vara den bästa förvaltaren av studentbostäder. Den nya webbplatsen för Svenska Studenthus, med Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster, är ett led i det arbetet.

K2A väl positionerat för vidare utveckling

Det har knappast kunnat undgå någon att hyresrätter med rimlig och överkomlig hyresnivå är en stor bristvara i de allra flesta av Sveriges kommuner. Så som befolkningsutvecklingen ser ut lär denna bild stärkas ytterligare de närmaste åren.

K2A är med sin struktur och inriktning – rationell, ekologiskt hållbar bostadsbyggnation i trä och egen produktionskapacitet – mycket väl positionerat för att möta marknadens efterfrågan på student- och hyresbostäder.

Stockholm den 11 november 2015

Johan Knaust, Verkställande direktör



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.

Operativt mål

K2A ska äga och förvalta 2 000 hyresbostäder varav minst 1 500 studentbostäder före utgången av år 2017.

Finansiella mål och riskbegränsningar

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

Strategi

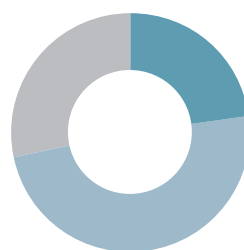
För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.
- Förvalta i egen regi genom lokalt närvarande och tillgängliga husvärdar.
- Säkerställa tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning genom samverkan med partners med starka incitament.

1 500 bostäder – från Haninge till Kiruna

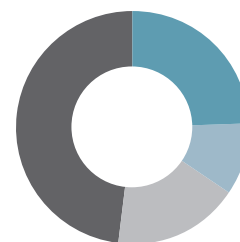
K2A:s verksamhet är koncentrerad till Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 1 500 bostäder, varav cirka 1 000 studentbostäder. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Hässleholm, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Uppsala, Gävle, Umeå och Kiruna. I Valdemarsvik i Östergötland äger K2A en husfabrik för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä. Enheterna levereras till K2A:s bostadsprojekt.

Fastighets- och projektportfölj
(antal lägenheter)
2015-09-30

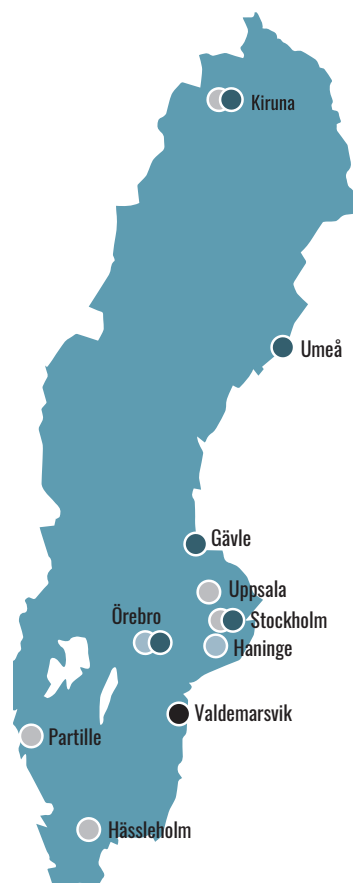


- Förvaltning (354 lgh)
- Pågående projekt (757 lgh)
- Planerade projekt (435 lgh)

Fördelning per projektfas
(antal lägenheter)
2015-09-30



- Markttilldelning/utveckling (390 lgh)
- Färdiga byggrätter (157 lgh)
- Bygglövsprocess (278 lgh)
- Byggnation (757 lgh)



Förvaltningsfastigheter
och pågående/planerade
projekt 2015-09-30

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Husfabrik

SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s produktionsanläggning i östgötska Valdemarsvik – en husfabrik med anor från 1930-talet.

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. Det är alltså genom Svenska Studenthus som studenter från Örebro i söder till Kiruna i norr kommer att få kontakt med K2A.



Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten.

Bolaget ska:

- erbjuda den bästa bostaden under studenttiden
- vara den bästa förvaltaren av studentbostäder.

Svenska Studenthus har nyligen lanserat en ny webbplats, www.svenskastudenthus.se, med Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta.

Grännäs Trähus

I Valdemarsvik, vid den östgötska kusten, har det tillverkats trähus i en fabrik i över 80 år – sedan 1932. I juni 2015 förvärvades den väl inarbetade och moderna produktionsanläggningen av K2A. Husfabriken, nu under namnet Grännäs Trähus AB, producerar idag lägenhetsenheter i trä till K2A:s bostadsprojekt. Genom förvärvet har K2A således skaffat egen produktionskapacitet i marknadssituation där efterfrågan på industriellt tillverkade byggnadsvolymer i trä ökar starkt. Antalet anställda i Grännäs Trähus uppgick vid periodens utgång till 31.



K2A bygger i trä – för miljön och rationell produktion

K2A bygger bostäderna huvudsakligen i trä – ett mångsidigt råmaterial och det enda förnybara byggmaterialet. Andra material, som betong och stål, förbrukar mycket energi vid framställningen och ger höga utsläpp av koldioxid. Träkonstruktioner karakteriseras av en kombination av olika komponenter som tillsammans ger bästa möjliga bärförmåga, värme-, ljud- och fuktisolering, brandmotstånd samt lång livslängd.

Genom att använda trä för konstruktionen av lägenheterna kan produktionen rationaliseras och effektiviseras. Lägenhetsenheterna byggs i industriell miljö för att sedan, eftersom de är relativt lätta, transporteras till och monteras på platsen för byggnaden. Grännäs Trähus är alltså en viktig del av K2A:s koncept för bostadsproduktion.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-september föregående år. För avsnitt som beskriver fastigheter, projekt och finansiering avser jämförelseposterna utgången av föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-september 2015 till 2,8 Mkr (2,5). Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under 2015 och 2016 kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning. Under perioden uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till 31,3 Mkr (0) och värdeförändringar på derivat till -0,1 Mkr (0).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,0 Mkr (1,8), motsvarande 11,65 kr (12,37) per stamaktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 14,9 Mkr (11,2), till följd av helårseffekt av förvärvade fastigheter och att 183 studentlägenheter i Gävle färdigställdes. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (100).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 4,8 Mkr (3,3), främst till följd av helårseffekt av förvärvade fastigheter. Uppgraderingen av äldre korridorrum till lägenheter i Gävle har medfört minskade driftskostnader.

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 4,5 Mkr (2,8). Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som bland annat tillhandahåller projektledning och ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktie marknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -2,9 Mkr (-2,6). Den genomsnittliga räntenivån var 3,07 procent (4,24) – en minskning med 1,17 procentenheter sedan årsskiftet.

Värdeförändringar

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 15 fastigheter och pågående projekt med ett marknadsvärde om 581,2 Mkr (160,9). I Gävle färdigställdes under perioden de återstående studentlägenheterna i nybyggnadsprojektet Kungsbäck. Samtliga 95 lägenheter är uthyrda. I projektet Olsbacka renoverades och uppgraderades 88 korridorrum till fullfunktionella lägenheter och nya hyresavtal tecknades.

Fastighetsbeståndets värde ökade med 285,7 Mkr genom investeringar om 162,0 Mkr, värdeförändringar om 31,3 Mkr samt förvärv om 92,4 Mkr. Räntederivatets värde har till följd av sjunkande marknadsräntor påverkat periodens resultat med -0,1 Mkr (0).

Skatt

Uppskjuten skatt avseende orealiserade värdeförändringar har belastat periodens resultat med -6,9 Mkr (0). Någon aktuell skatt har inte belastat resultatet.

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,9 Mkr (1,8). Bolaget tillfördes 161,3 Mkr (efter emissionskostnader) genom emission av preferensaktier. Under perioden investerades totalt 162,0 Mkr (146,1) i förvaltningsfastigheter och projekt.

Marknadskommentar

Riksbanken konstaterade den 28 oktober att den svenska konjunkturen stärks och att det finns en tydlig trend uppåt i inflationen. Enligt Riksbankens prognos kommer reporäntan att ligga på 0,12 procent om två år. Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer för oktober visar på ökad optimism bland företagen medan hushållen tror på sämre tider för svensk ekonomi. För bygg- och anläggningsverksamhet indikerar barometern ett betydligt starkare läge än normalt.

Fastighets- och hyresmarknaden

Fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark och under årets tre första kvartal omsattes fastigheter för cirka 100 miljarder kronor i Sverige, varav cirka 80 procent utgjordes av kommersiella fastigheter. Svenska aktörer stod för huvuddelen av transaktionsvolymen.

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner. Framför allt saknas billiga, små bostäder, det vill säga mindre hyresrätter. Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder, enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015.

FASTIGHETER OCH PROJEKT

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga landet. Förvaltningsfastigheterna var vid periodens utgång belägna i Hässleholm, Partille, Uppsala, Gävle och Kiruna, medan projekten fanns i Stockholm, Örebro, Gävle, Umeå och Kiruna. Vid periodens utgång hade bolaget 354 lägenheter i förvaltning och 1 190 lägenheter i pågående eller planerade projekt.

Förvaltningsfastigheter

Den 30 september 2015 uppgick den uthyrbara ytan till 26 596 kvm, en ökning med 13 725 kvm sedan årsskiftet, främst till följd av förvärven av sju vårdfastigheter och färdigställandet av projekt Kungsbäck (Gävle) som övergått i förvaltning. Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid periodens slut 95 procent (100) medan den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (100). Den minskade uthyrningsgraden är en följd av att 56 korridorrum i Olsbacka (Gävle) tomställts för renovering. Vid periodens utgång hade 88 av 126 studentlägenheter i Olsbacka färdigställts i arbetet med att uppgradera korridorrum till fullfunktionella lägenheter.

Pågående och planerade projekt

Projekt Vega Park (Kolartorp, Haninge) fortskrider planenligt. I slutet av andra kvartalet påbörjades arbetet med grundläggningen. Avtal är tecknat med husleverantör och den första byggnaden, med 123 hyresbostäder av mindre storlek, beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016. Vega Park uppförs i den nya stadsdelen Vega i Haninge, där hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer står i centrum. K2A:s lägenheter kommer att ligga cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen och intresset för bostäderna är redan mycket stort.

I Örebro uppför K2A 285 studentbostäder på fastigheten Oregonon 1. Markarbeten påbörjades under juni månad och husproduktionen inleddes i början av oktober. De första 48 lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning i februari 2016. Lägenheterna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om cirka 75 hyresbostäder. Projektet är i ett samverkansskede och byggstart beräknas ske under hösten 2016.

Hyresbostäderna kommer att uppföras cirka 2 km från K2A:s studentbostäder i Oregonon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i direkt anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. Mark- och grundarbeten pågår, husproduktion startar under våren 2016 och inflyttning beräknas ske under hösten 2016.

K2A har av Kiruna kommun även utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer att inrymma hyresbostäder, ett lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola.

Projekt Roten i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. K2A kommer att uppföra 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. Samtliga lägenheter är ettor, fördelade på tre huskroppar. Bygglov erhöles och markarbeten påbörjades under tredje kvartalet. Lägenheterna börjar produceras efter årsskiftet och första inflyttning beräknas ske under hösten 2016.

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. Bygglovets laga kraft efter periodens utgång, den 22 oktober.

Investeringar

Under perioden investerades totalt 162,0 Mkr i förvaltningsfastigheter och projekt, varav 51,2 Mkr i Kungsbäck och Olsbacka i Gävle, 44,7 Mkr i Vega Park (Kolartorp) i Haninge samt totalt 59,2 Mkr i Oregonon 1 i Örebro och Roten 1 i Umeå.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2015-09-30

Fastighetsbeteckning/ Benämning ¹	Kommun	Kategori ²	Byggstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta			Totalt, kvm	Bostadslägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm			
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER										
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	e.t.	e.t.	7 523		515	8 038	e.t.	12,4
Olsbacka 50:6	Gävle	St	e.t.	e.t.		4 833		4 833	200	8,8
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	e.t.	e.t.		2 023		2 023	95	4,5
Valdemarsvik 5:9	Vald.vik	Prod	e.t.	e.t.	285		4 608	4 893	e.t.	0,5
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa	e.t.	e.t.	420			420	5	1,4
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa	e.t.	e.t.	420			420	5	1,2
Ugglum 14:217	Partille	Sa	e.t.	e.t.	572			572	6	1,5
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa	e.t.	e.t.	3 217			3 217	28	1,8
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa	e.t.	e.t.	850			850	6	0,5
Mästaren 1	Hässleholm	Sa	e.t.	e.t.	281			281	e.t.	0,2
Mästaren 6	Hässleholm	Sa	e.t.	e.t.	1 049			1 049	9	0,6
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER					14 617	6 856	5 123	26 596	354	33,2
PÅGÅENDE PROJEKT										
Vega Park, etapp 1 (Kolartorp)	Haninge	H	1, 2015	2, 2016		5 934		5 934	123	12,6
Jägarskolan	Kiruna	St	3, 2015	2, 2016		1 491		1 491	72	3,6
Roten 1	Umeå	St	3, 2015	3, 2016		5 964	120	6 084	277	15,0
Oreganon 1	Örebro	St	2, 2015	3, 2016		6 071		6 071	285	14,7
SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT					0	19 460	120	19 580	757	45,9
PLANERADE PROJEKT										
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1, 2016	4, 2016		1 092		1 092	52	2,8
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	4, 2016	448		118	566	6	1,1
Vega Park, etapp 2-4 (Kolartorp)	Haninge	H	3, 2015	3, 2017		21 441		21 441	377	44,4
SUMMA PLANERADE PROJEKT					448	22 533	118	23 099	435	48,3
TOTALT					15 065	48 849	5 361	69 275	1 546	127,4

1) Med Pågående projekt avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och/eller bygglov beviljats. Med Planerade projekt avses nybyggnadsprojekt där markanvisning erhållits eller avtal om förvärv tecknats.

2) Sa=Samhällsfastighet, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Prod=Produktion

FASTIGHETSVÄRDERING

Det var under perioden fortsatt stor efterfrågan på och begränsat utbud av bostadsfastigheter på marknaden, vilket medförde att fastighetspriserna fortsatte uppåt.

Efter intern värdering (se Värderingsprocess nedan) av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 30 september 2015 uppgå till 581,2 Mkr. Fastighetsbeståndets värde ökade med 285,7 Mkr genom investeringar om 162,0 Mkr, värdeförändringar om 31,3 Mkr samt förvärv om 92,4 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. För bostäder är kalkylperioden 5 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker liksom vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13.

Förvaltningsfastigheter

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

Ny- och tillbyggnadsprojekt

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

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

Verkligt värde för färdigställt ny- eller tillbyggnadsprojekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsfastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Diskonteringsränta, %	8,3	7,2
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,4	5,0



Studentbostäder | Gävle | Kungsbäck 2:21



Studentbostäder | Gävle | Kungsbäck 2:21



Interiörer | Student21an



Vårdbostäder | Tyringe | Hantverkaren 5



Vårdbostäder | Partille | Ugglum 14:217



Vårdbostäder | Uppsala | Vaksala-Lunda 28:2

FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad finansiell 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. Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent och räntetäckningsgraden ej understiga 1,75 ggr. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 45,6 procent (39,8) och räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (1,8).

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 684,5 Mkr, som finansieras genom eget kapital om 312,3 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 33,7 Mkr, derivat om 2,0 Mkr, räntebärande skulder om 300,9 Mkr och övriga skulder om 35,6 Mkr.

Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2015 till 300,9 Mkr (156,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 13 månader (32) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 32 månader (4). Den genomsnittliga räntan var 3,07 procent (4,24).

Likviditet

K2A:s likvida medel per 30 september 2015 uppgick till 91,2 Mkr (23,6). K2A:s tillgängliga likviditet uppgick till 91,2 Mkr i form av bankinlåning och 509 Mkr i form av utnyttjade byggnadskreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Derivat

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med årsskiftet har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för räntederivat uppgick vid periodens slut till -2,0 Mkr (-1,9).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 312,3 Mkr (131,0), en ökning med 181,3 Mkr jämfört med årsskiftet. Av ökningen utgjordes 161,3 Mkr av likvid från emissionen av preferensaktier, medan periodens totalresultat tillförde 27,0 Mkr.

Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med -6,9 Mkr (-26,8) avseende uppskjuten skatt. Någon aktuell skatt har inte belastat resultatet (-0,8).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2015-09-30

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig	113	2,11			
2016	-	-	37	37	-
2018	23	8,77	128	87	41
2019	30	4,08	89	41	48
2021	-	-	396	-	396
Senare	-	-	170	-	170
Totalt	166	3,07	820	166	654
Byggnadskreditiv (Projektfinansiering)	135	2,70	644	135	509
Räntebärande skulder 2015-09-30				301	

ÖVRIGT

Organisation och medarbetare

K2A:s organisation är baserad på samarbeten och partnerskap. Fastighetsutveckling och förvaltning sker tillsammans med partners med ägarincitament för att därigenom tillföra kompetenser och nätverk som kan vara svåra att etablera och upprätthålla genom traditionella anställningsförhållanden.

K2A samarbetar med bolaget Jeff Fastighetsutveckling AB avseende arkitektarbeten, upphandling av byggtjänster och produktion etc.

Vid periodens utgång var 3 personer (1) anställda i K2A.

Moderbolaget

Moderbolaget ansvarar bland annat för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 2,9 Mkr (0,2).

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 2014.

Väsentliga transaktioner med närstående

Lön och konsultarvode har utgått till grundarna med tillsammans 2,6 Mkr för perioden.

Förvärv av sju vårdfastigheter

K2A har förvärvat sju vårdfastigheter i Hässleholm, Uppsala och Partille till ett underliggande fastighetsvärde om 93,5 Mkr. Fyra av fastigheterna är beägnade i Hässleholm, två i Uppsala och en i Partille. Byggnaderna i Partille och Uppsala är uppförda 2014/2015.

Uthyrningsbar yta uppgår till totalt 6 500 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda, med en genomsnittlig avtalslängd om 14,5 år, till Attendo respektive Humana-koncernen. Fastigheterna tillträdde den 1 september 2015.

Händelser efter periodens utgång

Västerås kommun har tilldelat K2A markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra cirka 80 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Kajstaden ske under hösten 2016.

Västerås kommun konstaterade i sin motivering för markanvisningen bland annat att K2A har ett intressant lägenhetskoncept med mycket yteffektiva, fullvärdiga mindre lägenheter, har höga ambitioner avseende gestaltning och är en långsiktig förvaltare.

AKTIEN OCH ÄGARE

K2A:s preferensaktie, K2A PREFER, handlas på First North Premier sedan den 2 april 2015.

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 700 000. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till 2 095. 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 PREFER den 30 september var 245,00 kr, motsvarande ett samman-

lagt värde på samtliga utestående preferensaktier om 171,5 Mkr. Från den 2 april till den 30 september 2015 omsattes totalt 702 546 aktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 200 procent på årsbasis. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2015-09-30

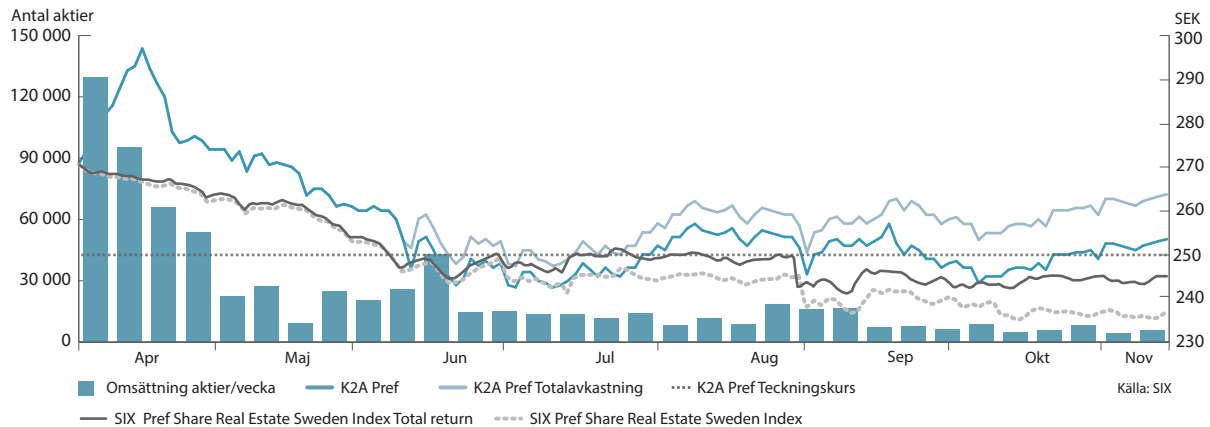
	Stamaktier A	Preferensaktier	% av totalt antal aktier*	% av totalt antal röster*
Olle Knaust	643 200	7 200	21,5	26,9
Christer Andersson	643 200	4 000	21,4	26,9
Johan Knaust	643 200	0	21,3	26,9
Claes-Henrik Julander	290 240	4 000	9,8	12,2
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,4	4,2
Övriga	0	684 800	22,6	2,8
	2 321 440	700 000	100,0	100,0

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2015-09-30

	Preferens-aktier	% av totalt antal aktier*	% av totalt antal röster*
Avanza Pension	101 383	3,4	0,4
Allba Holding	38 998	1,3	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	28 311	1,0	0,1
Banque Internationale A Lux	21 400	0,7	0,1
AB Stena Metall Finans	20 000	0,7	0,1
Danica Pension	19 277	0,6	0,1
JRS Asset Management	14 772	0,5	0,1
Stiftelsen Volvresultat	8 000	0,3	0,0
Olle Knaust	7 200	0,2	0,0
Mats Ivarsson	6 068	0,2	0,0
Övriga	434 591	14,4	1,8
	700 000	23	3

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

K2A PREF KURSUTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN DEN 2 APRIL 2015



700 000 preferensaktier emitterades till en teckningskurs om 250 kr per aktie och listades på First North Premier den 2 april 2015. Senast betalt för K2A Pref den 10 november 2015 var 253,50 kr, en minskning med 6,8 procent sedan börsintroduktionen (272,00 kr). Totalavkastningen, det vill

säga kursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, minskade med 3,0 procent. Six Preference Share Real Estate Sweden Index* sjönk under samma period med 13,1 procent respektive 10,1 procent (totalavkastning).

*I indexet ingår följande preferensaktier: Sagax, Corem, Balder, Klöver, FastPartner, Victoria Park och Hemfosa.

HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

	apr-jun 2015	jul-sep 2015
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	9 323	2 310
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	2,5	0,6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2013-09-27 - 2014-12-31
Hysesintäkter	5,7	4,8	14,9	11,2	16,0
Fastighetskostnader	-1,6	-1,0	-4,8	-3,3	-5,3
Driftöverskott	4,0	3,8	10,1	7,9	10,7
Central administration	-1,9	-1,0	-4,5	-2,8	-4,1
Räntenetto	-0,8	-0,9	-2,9	-2,6	-3,6
Förvaltningsresultat	1,3	1,9	2,8	2,5	3,0
<i>Värdoförändringar</i>					
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-	-	31,3	-	123,9
Värdoförändring derivat, orealiserade	-	-	-0,1	-	-1,9
Resultat före skatt	1,3	1,9	33,9	2,5	125,0
Aktuell skatt	-	-	-	-0,7	-0,8
Uppskjuten skatt	0,3	-0,5	-6,9	-	-26,8
Totalresultat för perioden	1,6	1,4	27,0	1,8	97,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	581,2	160,9	295,5
Övriga anläggningstillgångar	3,1	0,2	0,6
Varulager	6,3	-	-
Kortfristiga fordringar	2,7	0,6	9,6
Kassa och bank	91,2	33,4	23,6
Summa anläggningstillgångar	684,5	195,0	329,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	312,3	36,6	131,0
Uppskjuten skatteskuld	33,7	-	26,8
Derivat	2,0	-	1,9
Räntebärande skulder	300,9	145,5	156,8
Ej räntebärande skulder	35,6	13,0	12,7
Summa eget kapital och skulder	684,5	195,0	329,3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2013-09-27 - 2014-12-31
Ingående eget kapital	131,0	0,1	-
Nyemissioner	161,3	34,8	33,6
Utdelning till preferensaktieägare	-7,0	-	-
Periodens totalresultat	27,0	1,8	97,4
Utgående eget kapital	312,3	36,6	131,0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2013-09-27 - 2014-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	2,8	2,5	3,0
Avskrivningar på inventarier	0,1	-	-
Aktuell skatt	-	-0,7	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2,9	1,8	2,3
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning av varulager	-6,3	-	-
Förändringar rörelsefordringar	6,9	-0,6	-9,6
Förändringar rörelseskulder	22,9	13,0	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,4	14,2	0,8
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter och projekt	-162,0	-146,1	-111,4
Investering i dotterföretag	-27,8	-14,8	-14,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,6	-0,2	-0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192,4	-161,1	-126,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Emissioner	161,3	34,8	33,6
Upptagna lån	80,2	145,9	118,2
Amortering av lån	-0,8	-0,4	-2,1
Utdelning till preferensaktieägare	-7,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	233,7	180,2	149,6
Periodens kassaflöde	67,6	33,3	23,6
Likvida medel vid periodens början	23,6	0,1	-
Likvida medel vid periodens slut	91,2	33,4	23,6

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	Förvaltnings- fastigheter jul-sep	Förvaltnings- fastigheter jan-sep	Pågående projekt jul-sep	Pågående projekt jan-sep	Koncernen jul-sep	Koncernen jan-sep
Hysesintäkter	5,7	14,9	-	-	5,7	14,9
Fastighetskostnader	-1,6	-4,8	-	-	-1,6	-4,8
Driftsöverskott	4,0	10,1	-	-	4,0	10,1
Räntenetto	-0,8	-2,9	-	-	-0,8	-2,9
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	-	14,3	-	17,0	-	31,3
Värdeförändringar av derivat, orealiserade	-	-0,1	-	-	-	-0,1
Resultat inkl värde- förändringar	3,2	21,4	-	17,0	3,2	38,4
Central administration	-	-	-	-	-1,9	-4,5
Resultat före skatt	3,2	21,4	-	17,0	1,3	34,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	0,3	-3,1	-	-3,7	0,3	-6,9
Periodens resultat	3,4	18,3	-	13,2	1,6	27,0

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2015-09-30	2014-09-30
Fastighetsinteckningar	742,2	95,9
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	-	81,8
Pantsatta och efterställda fordringar	34,0	34,0
Summa	34,0	115,8

KONCERNENS NYCKELTAL

	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2013-09-27 - 2014-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrbar yta, tkvm	26,6	8,0	8,0
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	6,8	-	4,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	19,8	8,0	8,0
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	581,2	160,9	295,5
Uthyrningsgrad (yta), %	98	100	100
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	95	100	100
Överskottsgrad, %	68	70	67
Direktavkastning, %	6,8	18,0	6,8
Antal anställda, st	3	-	1
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	8,7	4,9	63
Soliditet, %	46	19	40
Belåningsgrad, %	52	90	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,8
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %	3,07	5,53	4,20
Aktierelaterade nyckeltal			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	145 090	2 321 440
Antal preferensaktier, st	700 000	-	-
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,20	17,20	20,86
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	11,65	12,37	567,50
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	11,36	102,54	770,00
Eget kapital per stamaktie, kr	59,16	252,32	56,45

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Nettomsättning	1,8	1,0	4,2	1,3	1,9
Administrationskostnader	-2,2	-1,2	-5,2	-1,8	-2,3
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,1	-	-
Rörelseresultat	-0,5	-0,2	-1,1	-0,4	-0,5
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2,4	0,7	5,1	1,8	2,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,4	-0,6	-1,1	-1,2	-1,9
Resultat från finansiella investeringar	2,1	0,1	4,0	0,6	0,7
Resultat före skatt	1,6	-0,2	2,9	0,2	0,2
Skatt	-	-	-	-	-0,1
Periodens resultat	1,6	-0,2	2,9	0,2	0,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	1,9	0,2	0,6
Andelar i koncernföretag	0,1	0,1	0,1
Fordringar koncernföretag	154,6	38,2	45,0
Övriga tillgångar	0,5	0,1	0,3
Kassa och bank	51,2	12,6	9,9
Summa anläggningstillgångar	208,3	51,0	55,8
Eget kapital	191,0	34,6	33,8
Räntebärande skulder	16,0	16,0	16,0
Övriga skulder	1,3	0,4	6,1
Summa eget kapital och skulder	208,3	51,0	55,8
<i>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</i>			
Ställda säkerheter	34,0	34,0	34,0
Aktier i dotterbolag	-	0,1	0,1

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.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Pågående projekt	Planerade projekt	Koncern gemensamt	Summa
Hysesvärde	32	48	4		84
Vakans	-1	-1	-		-2
Hysesintäkter	31	47	4		82
Summa fastighetskostnader	-8	-8	-1		-17
Driftsöverskott	23	38	3		64
Central administration				-6	-8
Finansnetto				-23	-23
Förvaltningsresultat	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	34
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	7	-		9
Tillkommande investeringar	3	469	45		517
Tillkommande räntebärande skulder	9	459	41		509

¹ Vega Park etapp 2-4 har ej beaktats.

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%	+/- 4
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 2
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 2
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 8

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 2014.

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

Stockholm den 11 november 2015
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

	Olle Knaust STYRELSEORDFÖRANDE	
Johan Knaust VD OCH STYRELSELEDAMOT		Christer Andersson STYRELSELEDAMOT
	Claes-Henrik Julander STYRELSELEDAMOT	Johan Thorell STYRELSELEDAMOT

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per aktie

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskulsättning

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

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER

Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2015/2016

Utdelningen är 20 kronor per preferensaktie och år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie.

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2015
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2015
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2016

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information vänligen kontakta:

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



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Karlavägen 58
104 51 Stockholm
E-post: info@k2a.se
Hemsida: www.k2a.se