



**Delårsrapport januari - juni 2024**

**K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**



# DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2024

## APR-JUN 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 115,4 Mkr (111,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 83,2 Mkr (82,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,9 Mkr (5,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -48,3 Mkr (-146,5)
- Resultat efter skatt uppgick till -75,0 Mkr (-64,5) och resultat per stamaktie uppgick till -1,01 kr (-0,98)

## JAN-JUN 2024

- Hyresintäkterna ökade till 234,5 Mkr (221,8)
- Driftsöverskottet uppgick till 159,3 Mkr (150,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23,2 Mkr (11,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -79,7 Mkr (-315,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -96,2 Mkr. (-220,6) och resultat per stamaktie uppgick till -1,49 kr (-3,01)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 4 913 (4 829)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

**8 722 st**

Fastighetsvärde

**8 691 Mkr**

NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare

**1 628 Mkr**

NYCKELTAL, MKR	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter	115,4	111,4	234,5	221,8	456,3	443,6
Driftsöverskott	83,2	82,3	159,3	150,1	313,3	304,1
Förvaltningsresultat	10,9	5,3	23,2	11,6	-7,2	-18,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-48,3	-146,5	-79,7	-315,4	-264,6	-500,4
Resultat efter skatt	-75,0	-64,5	-96,2	-220,6	-412,5	-536,9
Antal bostäder i förvaltning	4 913	4 829	4 913	4 829	4 913	5 159
Antal bostäder i produktion	191	881	191	881	191	253
Antal bostäder i projekt	3 618	3 673	3 618	3 673	3 618	3 618
Totalt antal bostäder	8 722	9 383	8 722	9 383	8 722	9 030
Belåningsgrad netto, %	65,3	63,9	65,3	63,9	65,3	66,4
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,5	1,5
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 596,5	2 942,3	2 596,5	2 942,3	2 596,5	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	18,96	22,98	18,96	22,98	18,96	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-17,5	-29,3

Antal tillförda bostäder i förvaltning, netto (senaste 12 mån)

**84 st**

Hyresvärde fastigheter under förvaltning

**464 Mkr**

Förändring driftsöverskott 12 mån sedan föregående år

**11 %**

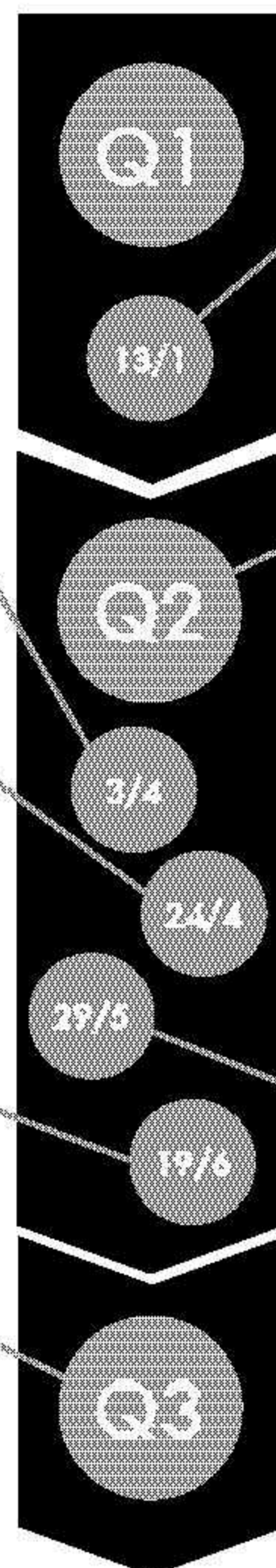
# HÄNDELSE

K2A tecknade ett förvaltningsavtal med Scandinavian Property Group, SPG gällande 150 bostäder, två lokaler och ett parkeringshus i Tumba.

K2A belönades med utmärkelsen Symbios, som prisar svenska bolag som lyckas kombinera ansvarstagande med lönsam tillväxt. K2A blev därmed det första bolaget att vinna priset en andra gång.

K2A:s fastighet Luftseglaren utsågs till 2024 års vinnare av Järfälla kommuns pris Byggnadsmärket.

K2A ingick avtal om att bilda ett joint venture tillsammans med Slättö. Tillträde är planerat till den 1 oktober 2024 och frigör 660 Mkr i likvida medel före transaktionskostnader för K2A. Portföljen innefattar 23 fastigheter (18 bolag) med en total uthyrbaryta om cirka 72 000 kvm studentbostäder utanför Stockholm. Överenskommelse fastighetsvärde uppgår till 3 121 Mkr.



K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorm i Linköping vann Studentbostadspriset 2023. Efter att ha varit nominerade alla tre år som priset funnits blev det tredje gången giltigt för K2A.

K2A ingick avtal om att avyttra fastigheten Lund Näcken 1 med ett underliggande fastighetsvärde om 160 Mkr. Vid tillträdet den 10 juni förstärktes K2A:s likviditet med cirka 43 Mkr.  
K2A ingick avtal om att avyttra fastigheterna Luleå Eldet 1 och Vaktan 1 med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 330 Mkr. Vid tillträdet den 30 juni förstärktes K2A:s likviditet med cirka 108 Mkr.

K2A ingick en överenskommelse med innehavarna av K2A:s MTN-obligationer. Överenskommelsen innebär bland annat att 400 Mkr ska amorteras senast den 1 januari 2025 samt att slutlig förfalldag senareläggs med 15 månader för respektive obligation.



## Vd-ord

Mycket har hänt runt K2A sedan den förra kvartalsrapporten och det senaste vd-ordet publicerades. Den största nyheten kom så sent som förra veckan. Den 10 juli 2024 pressmeddelade K2A att vi bildar ett samägt bolag för våra befintliga studentbostäder i svenska universitets- och högskoleorter och att Slättö blir delägare med 40 procent ägande i det nystartade JV-bolaget. Totalt överläter K2A 2 990 moderna studentbostäder av högsta kvalitet från Lund i söder till Kiruna i norr till JV-bolaget.

Sammantaget omfattar portföljen en uthyrbar yta om drygt 72 000 kvm. K2A:s studentbostäder i Stockholms län ingår inte i affären. Stockholm är ett särskilt prioriterat område för K2A och här har vi för avsikt att fortsätta bygga vårt fastighetsbestånd.

Under det andra kvartalet 2024 genomförde vi även försäljningar av fastigheter i Lund och Luleå till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 490 miljoner kronor.

Sammantaget innebär dessa tre transaktioner att likvida medel om över 800 miljoner kronor, före transaktionskostnader, frigörs. Det innebär också att framåt kommer K2A som koncern att se annorlunda ut än vi gjort historiskt. Proforma, med utgångspunkt i det finansiella utfallet per den 31 mars 2024 rensat från fastigheterna som ingår i denna transaktion, beräknas vår belåningsgrad netto uppgå till 56 % jämfört med rapporterade 67 %. Effekten på räntetäckningsgraden beräknas bli än mer positiv. Mer information om transaktionen finns under not 3, "Händelser efter balansdagen", i denna rapport.

### Kvalitet allt viktigare på transaktionsmarknaden

Även på en svalare marknad finns det en tydlig efterfrågan på moderna, miljöcertifierade bostäder av hög kvalitet i bra lägen på tillväxtorter. Det har vi fått flera bekräftelser på det senaste året. Det är just den typen av tillgångar vi har i vår fastighetsportfölj och vi har gång på gång genomfört lyckade transaktioner.

JV-transaktionen med Slättö var en viktig milstolpe för K2A:s konsolidering och jag ser fler möjliga affärer framåt för att fortsätta arbetet med att stärka likviditet och nyckeltal.

### Senareläggning av förfallodagar och justeringar av obligationsvillkor

Transaktionsmarknaden fungerar dock fortfarande inte som vi varit vana vid under hög- och normalkonjunktur. Även med rätt produkt kan en affär fortfarande ta längre tid än beräknat att genomföra. Hade jag kunnat välja hade jag föredragit att genomföra vår senaste transaktion före 1 juni och därmed kunnat lösa den gröna obligation som förföll detta datum.

Istället genomförde vi skriftliga förfaranden för att senarelägga förfallodagarna för våra utestående obligationer. Obligationsinnehavarna gav samtycke till detta och i samma process infördes restriktioner kring aktieutdelningar och betalningar på våra hybridobligationer. Dessa åtgärder är nödvändiga på kort och medellång sikt för att säkerställa vår likviditet och finansiella stabilitet.

### Operationell styrka

Operationellt sett har vi fortsatt att leverera starka resultat. Hyresintäkterna för det första halvåret landade på 234,5 Mkr och driftöverskottet 159,3 Mkr. Båda siffrorna är en ökning jämfört med samma period 2023.

Fastighetsmarknaden andas mer optimism och min bedömning är att fastighetsvärdena nu stabiliserats och kommer att ligga kvar på samma nivå eller öka under andra halvåret av 2024.

Vårt hållbarhetsarbete har inte bara bidragit till vår begränsade miljöpåverkan utan också varit centralt för de lyckade transaktioner vi genomfört. Hållbarhet fortsätter att vara en central del av vår affärsstrategi och vi har även under andra kvartalet gjort framsteg på detta område, bland annat genom att ha färdigställt vårt solcellsprojekt som påbörjades under 2023 och som omfattar en ökning av egenproducerad el med cirka 340 000 kWh per år.

### Framtidsutsikter

Vi står inför en framtid med både möjligheter och utmaningar. Vi planerar att genomföra fler fastighetsförsäljningar för att stärka vår likviditet och förbättra våra finansiella nyckeltal, men det är tydligt för mig att framtiden nu ser betydligt ljusare ut för K2A än vad vissa bedömare gjorde gällande under 2023 och våren 2024.

Tittar vi framåt ser vi att det också finns goda förutsättningar att förverkliga de möjligheter till värdeskapande som ryms inom vår bygggrätsportfölj i Stockholm. K2A kommer inte att starta nya projekt förrän förutsättningarna för det är goda, men när så sker är det i Stockholm som möjligheterna till värdeutveckling är som störst och det är i den regionen en majoritet av våra drygt 3 600 byggrätter finns.

Vår starka operationella bas, tillsammans med våra strategiska initiativ och hållbarhetsfokus, ger oss en robust plattform för fortsatt tillväxt och framgång. Tillsammans med våra medarbetare, investerare och partners ser vi fram emot att bygga vidare på det arbete vi har påbörjat och skapa långsiktigt värde för alla våra intressenter.

*Johan Knaust, vd*



# DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter 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.

### Hållbarhetsmål

- K2A skall vara klimatpositivt 2027.
- K2A skall vara det mest hållbara fastighetsbolaget.
- Alla K2A:s förvaltningsfastigheter skall vara certifierade samt klimatriskinventerade.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel i sitt boende än genomsnittet i Sverige.

### Finansiella mål

- Driftöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.
- NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.

### Finansiella riskbegränsningar

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

### Utdelningspolicy

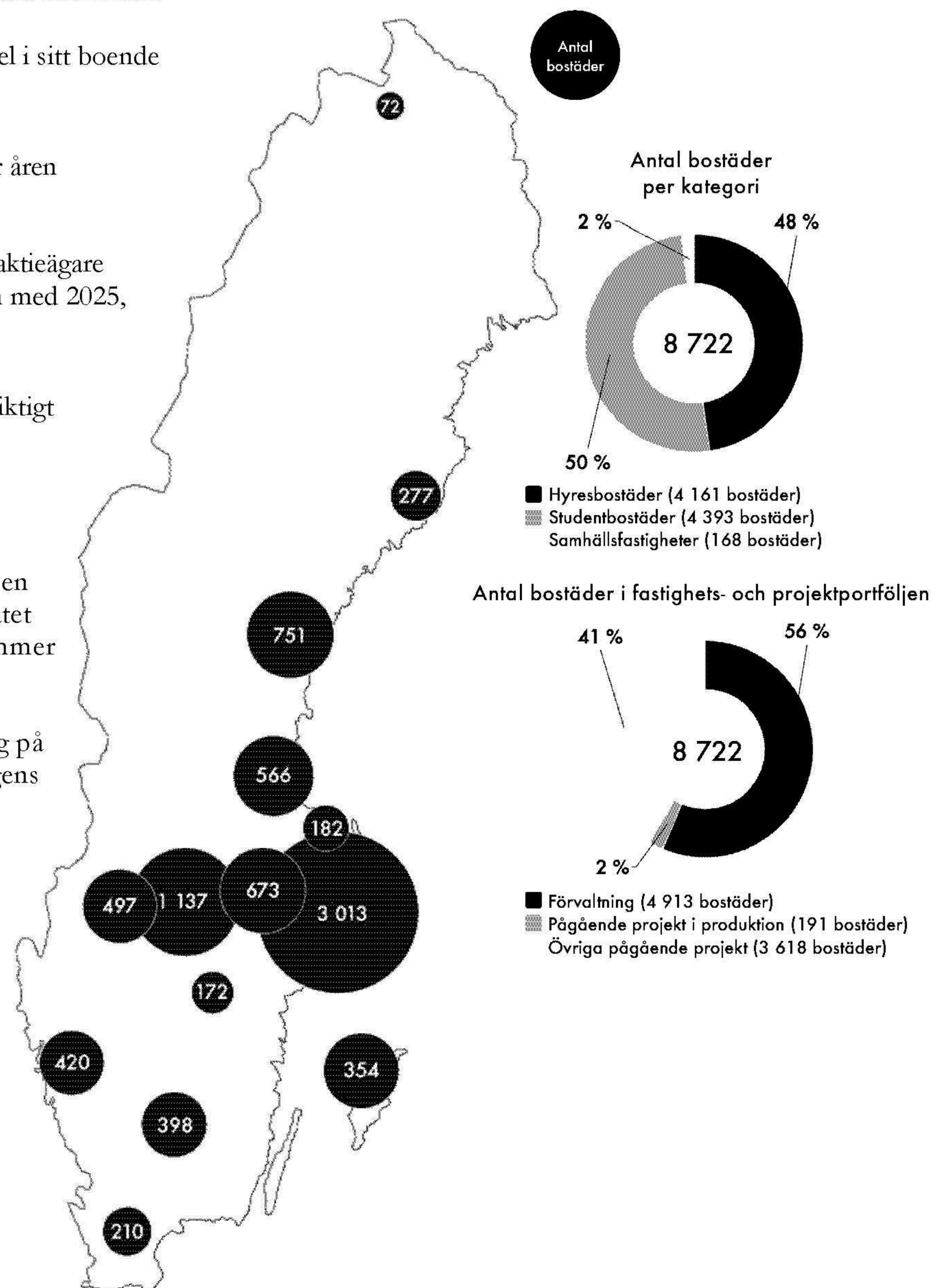
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

## 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 hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresrätter lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Utveckla bostäder i egen regi.

## Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 8 722 bostäder, varav 4 913 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 8 691 Mkr.



# FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

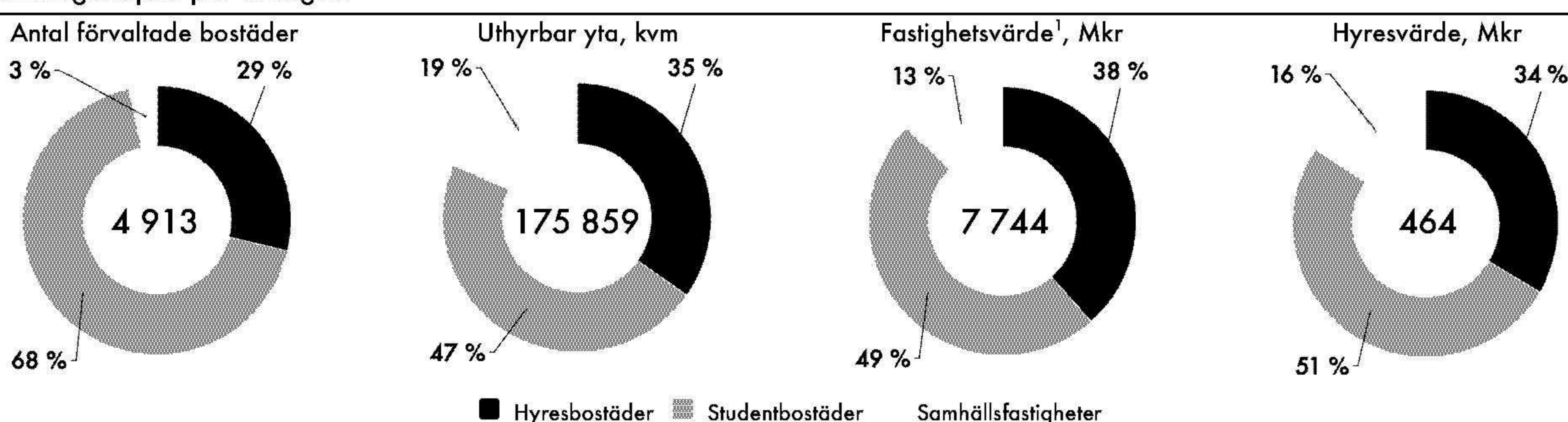
Förvaltningsobjekten består av totalt 4 913 bostäder och en uthyrbar yta om 175 859 kvm, varav 150 622 kvm avser bostäder.

## Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

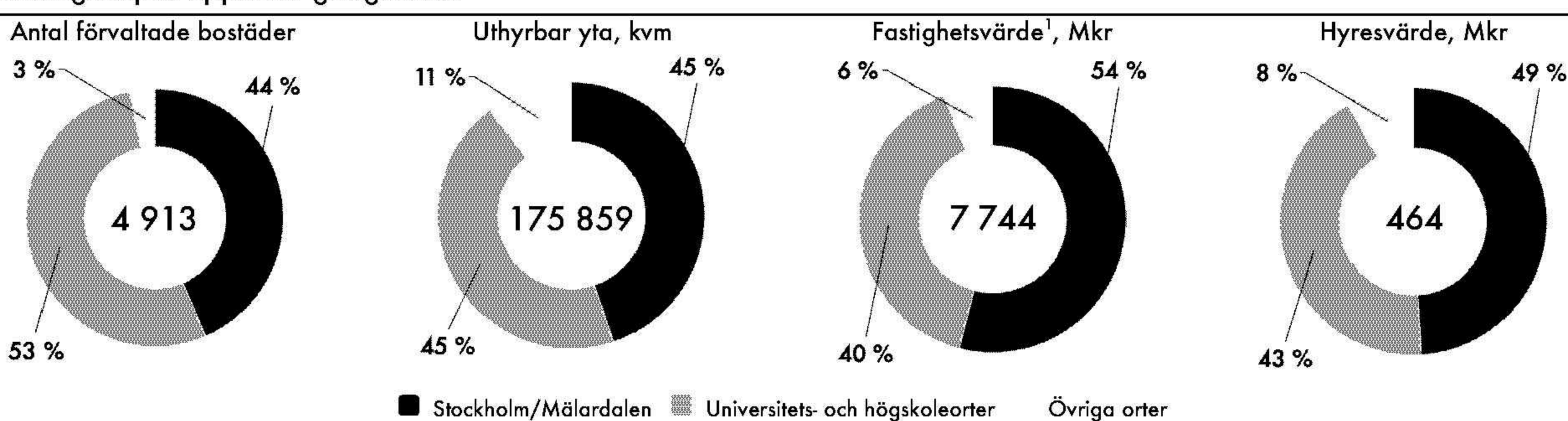
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 411	58 185	2 986	2 978	48 678	156	2 550	35	575	118	1 932
Studentbostäder	3 334	76 515	5 401	3 777	46 105	236	2 876	54	665	175	2 131
Samhällsfastigheter	168	15 922	16 850	990	30 209	72	2 204	10	296	63	1 908
Summa/genomsnitt	4 913	150 622	25 237	7 744	44 037	464	2 638	99	565	355	2 020

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	2 140	72 966	5 885	4 184	53 068	227	2 884	44	561	180	2 278
Universitets- och högskoleorter	2 615	67 212	11 202	3 091	39 418	199	2 534	49	620	145	1 845
Övriga orter	158	10 444	8 150	469	25 223	38	2 028	7	351	31	1 668
Summa/genomsnitt	4 913	150 622	25 237	7 744	44 037	464	2 638	99	565	355	2 020

## Förvaltningsobjekt per kategori



## Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 8 691 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 191,9 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för 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 ska inte ses som en prognos. 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.

## FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

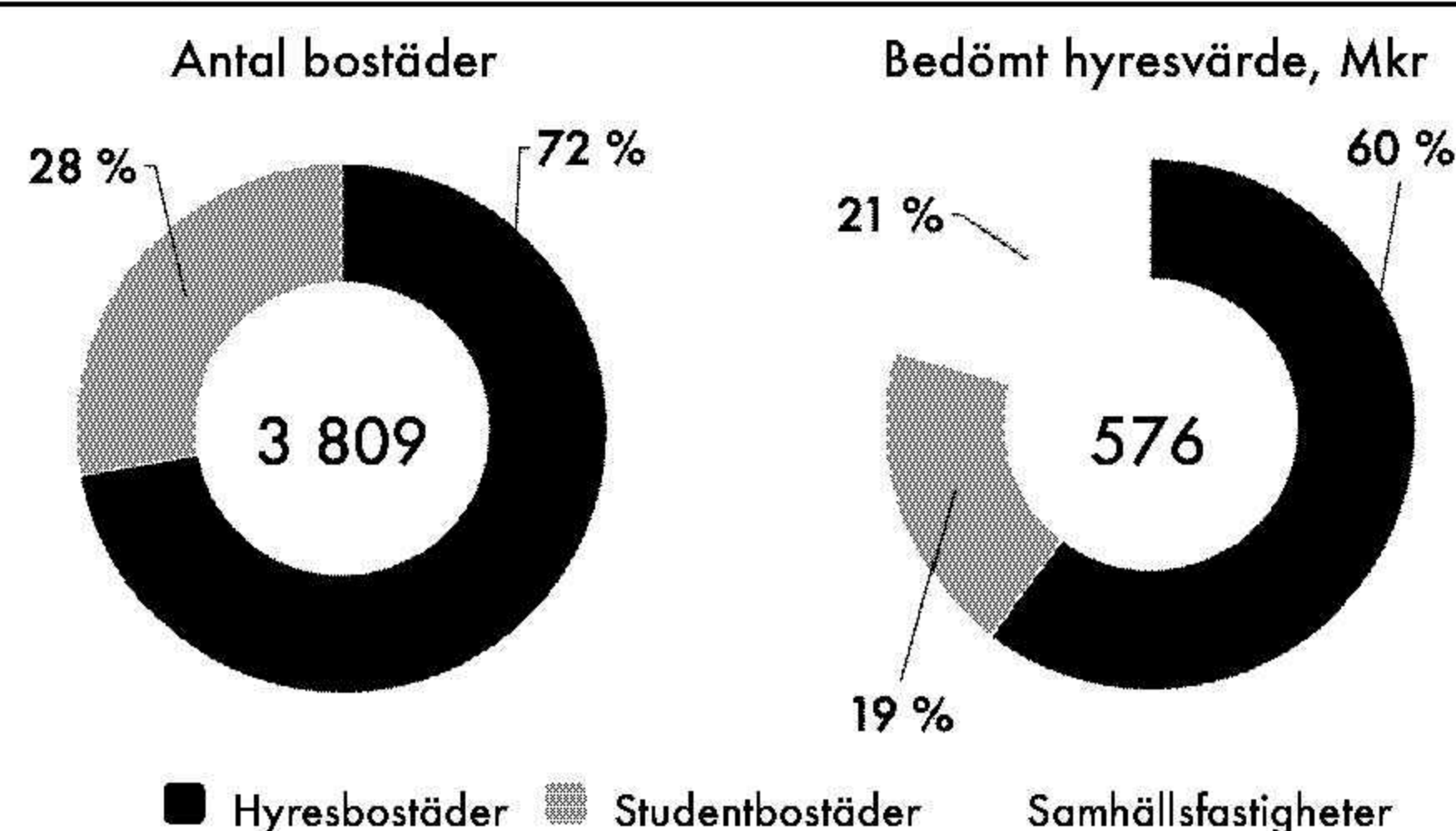
Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hysesvärde, Mkr
<b>Per 2024-01-01</b>						
Hysesbostäder		H		70 416	1 657	175,5
Studentbostäder		St		81 166	3 329	233,9
Samhällsfastigheter		Sa		32 772	168	72,2
Framtida projektfastigheter		Fp		2 706	5	4,6
<b>Summa</b>				<b>187 060</b>	<b>5 159</b>	<b>486,2</b>
<b>Adderade 2024</b>						
Planeten	Västerås	H	1, 2024	2 463	62	5,3
<b>Summa</b>				<b>2 463</b>	<b>62</b>	<b>5,3</b>
<b>Avytttrade 2024</b>						
Sirenen	Lund	H	2, 2023	-3 580	-98	-8,3
Skrinet	Luleå	H	2, 2023	-4 660	-95	-8,8
Spiran	Luleå	H	4, 2023	-5 424	-115	-10,6
<b>Summa</b>				<b>-13 664</b>	<b>-308</b>	<b>-27,7</b>
<b>Totalt per balansdagen</b>				<b>175 859</b>	<b>4 913</b>	<b>463,9</b>

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hysesbostäder, Fp=Framtida projektfastigheter

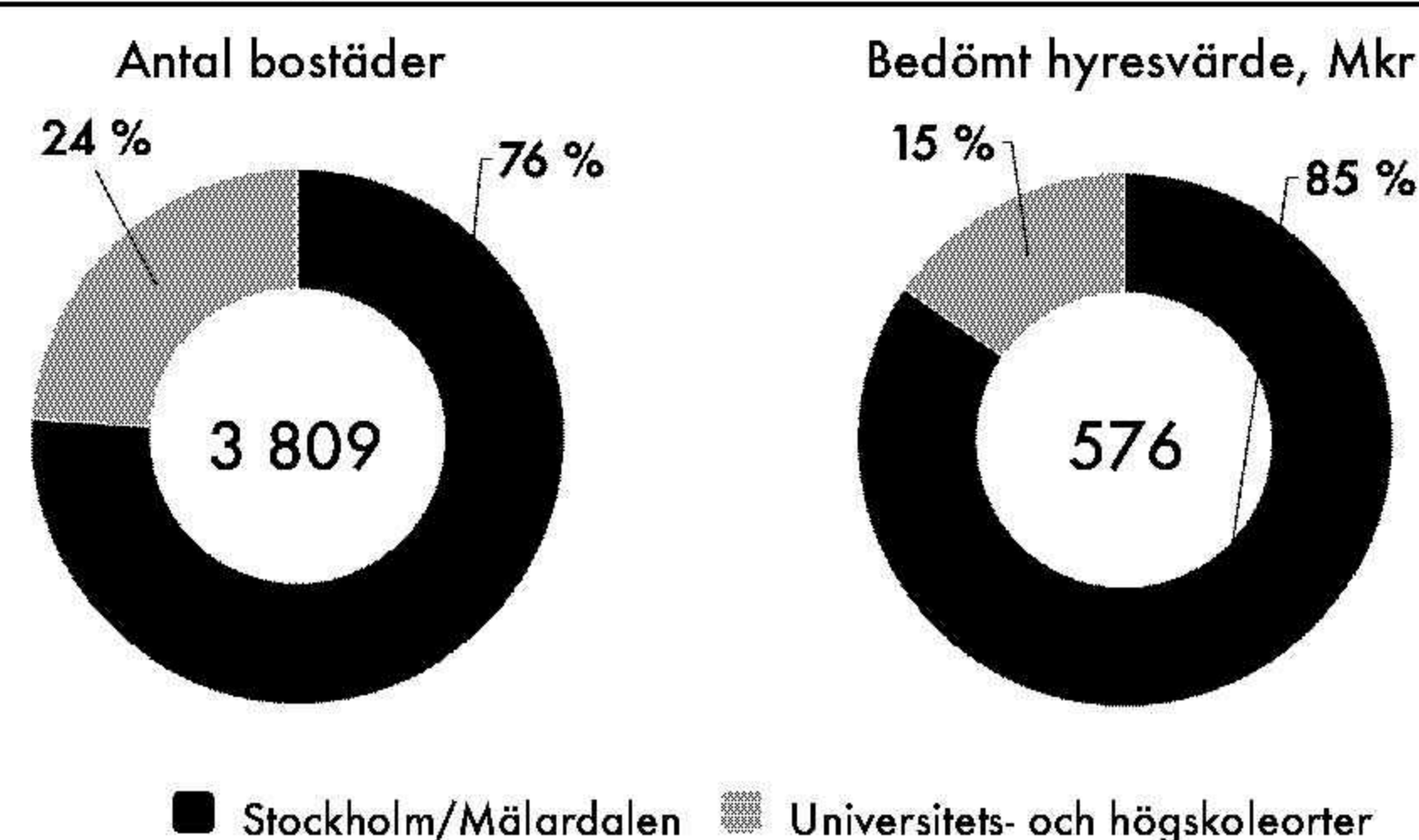


## PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

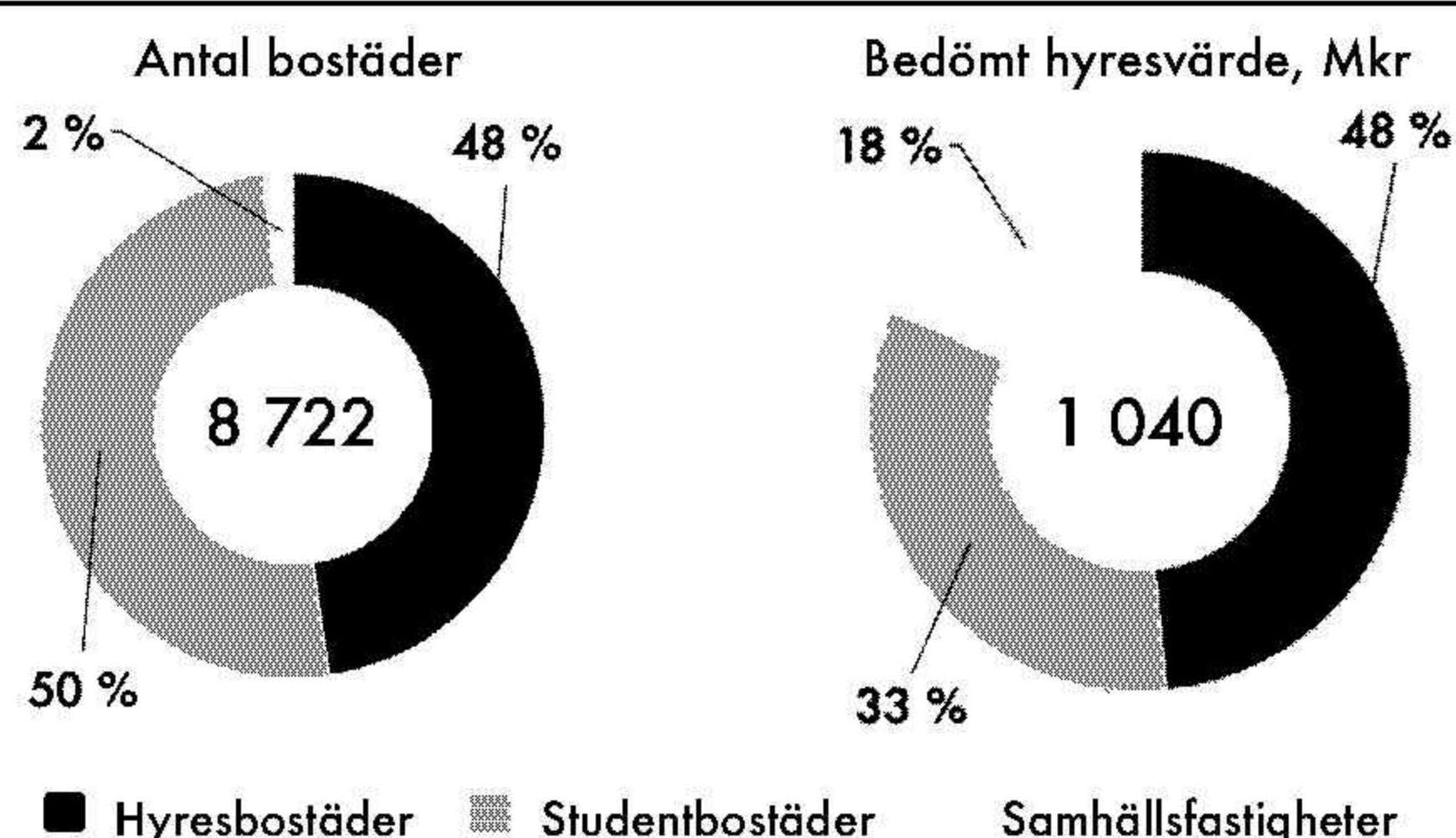


Uppdelat geografiskt

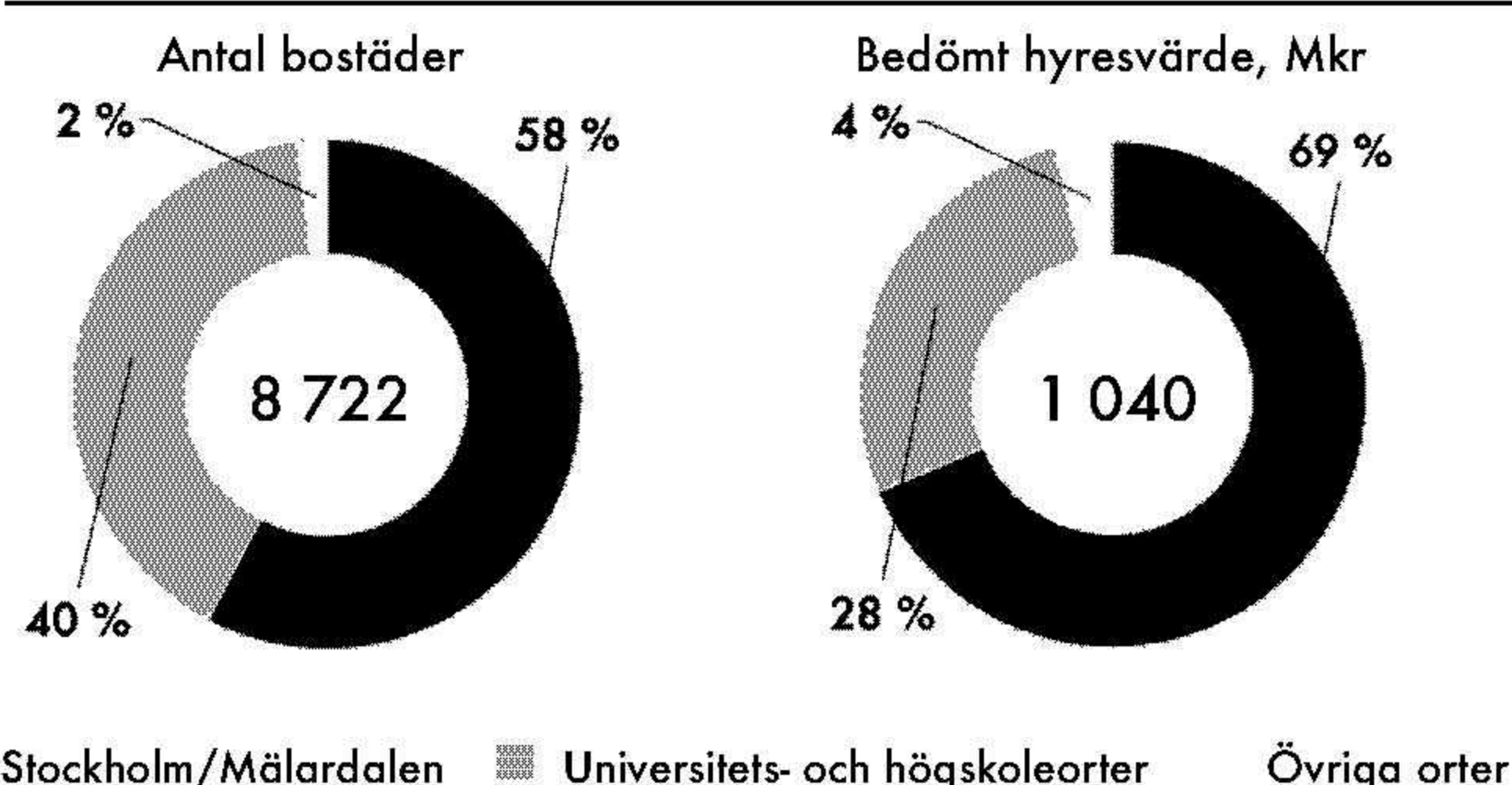


## TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

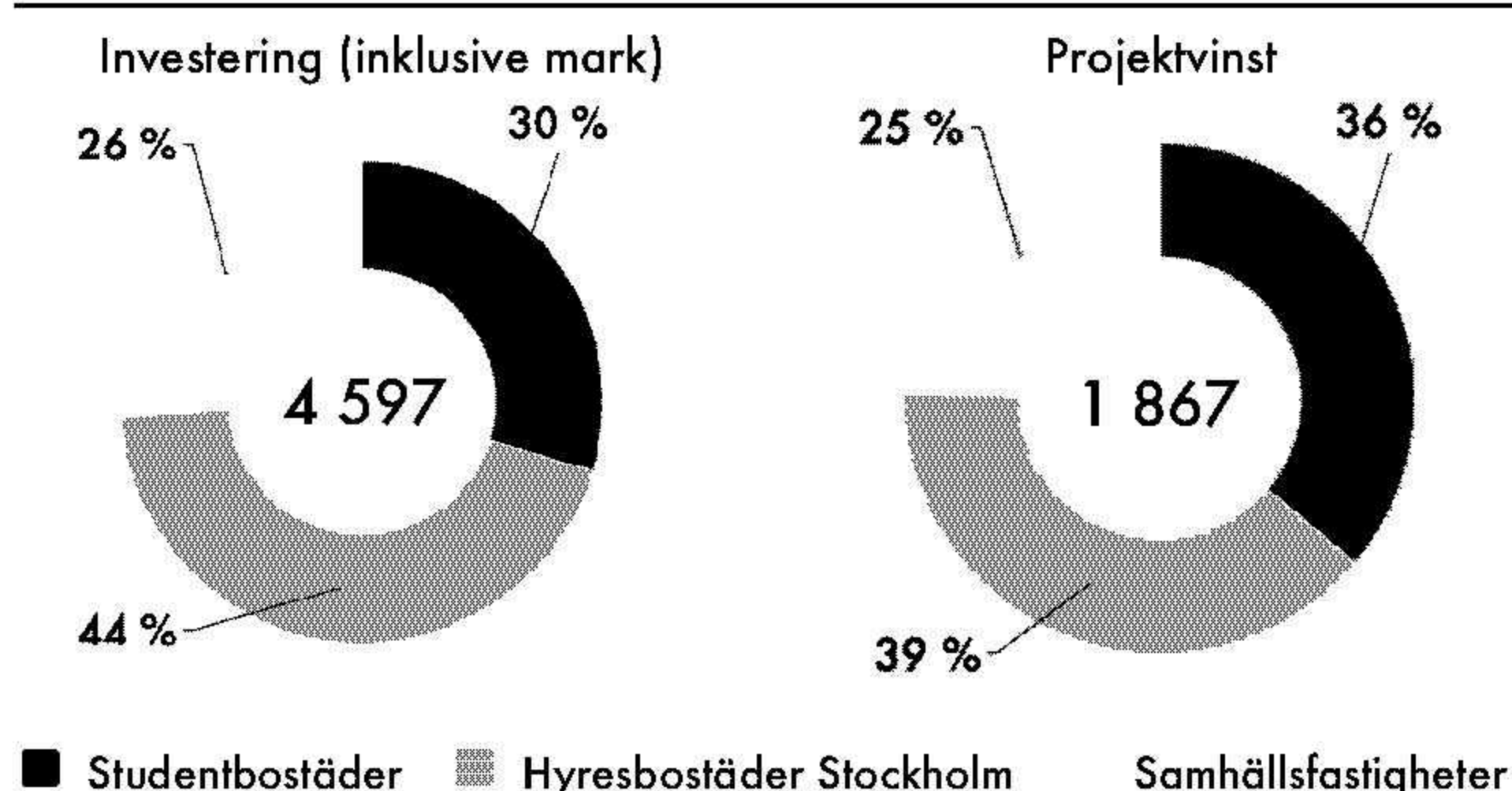


## PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar övriga pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida. Tabellen nedan avviker med 74 tillfälligt uppförda bostäder på fastigheten Gotland Visby Korpralen 1.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Studentbostäder	973	22 611	755	23 366	99	4 218	2 038	87 221	1 363	675	50
Hyresbostäder Stockholm	1 022	35 418	1 855	37 273	126	3 373	2 770	74 317	2 041	729	36
Samhällsfastigheter	-	-	20 657	20 657	119	5 743	1 656	80 168	1 193	463	39
Summa/genomsnitt	1 995	58 029	23 267	81 296	343	4 218	6 464	79 512	4 597	1 867	41

Fördelning per kategori, Mkr



## PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori <sup>1</sup>	Status <sup>2</sup>	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Magasinet	Norrtälje	H		1, 2022	1, 2024	10 785	191	23,1
Summa						10 785	191	23,1
Övriga pågående projekt i prioriterade områden								
Perrongen	Stockholm	St	6	2024	2026	6 562	247	
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 230	–	
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 130	–	
Havet	Örebro	St	6	2025	2027	1 024	36	
Korpralen	Gotland	St	3	2025	2027	1 672	76	
Åkroken	Sundsvall	St	6	2025	2027	1 892	86	
Sandstugan	Stockholm	H	4	2026	2028	4 149	120	
Trätornet	Stockholm	H	5	2026	2028	4 170	115	
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200	
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45	
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2027	2029	6 414	180	
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2027	2029	1 958	89	
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80	
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Majelden	Stockholm	St	3	2027	2029	1 100	40	
Nyborgen	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80	
Imperiet	Stockholm	H	3	2027	2030	7 000	188	
Skogsliden	Stockholm	H	5	2028	2030	3 425	92	
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152	
Summa						62 371	1 921	
Övriga pågående projekt								
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187	
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145	
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2026	2028	7 639	201	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240	
Harklövern, etapp 2	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81	
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70	
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2028	2030	9 894	213	
Summa						46 210	1 137	
<b>Total</b>						<b>119 366</b>	<b>3 249</b>	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400	
Ångpannan (prioriterat projekt)	Västerås	Sa	6	2024	2028	17 327	–	
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160	
Summa						48 697	560	
<b>Totalt per balansdagen</b>						<b>168 063</b>	<b>3 809</b>	

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

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde vid fastställd detaljplan.  
1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%).

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå har en tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt intjäningsförmågan från pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

## Antaganden

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” i delårsrapporten.

Hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar på helårsbasis. Med vakans avses ett antagande om långsiktig vakansgrad.

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt pågående projekt i produktion. Projekt, vilka inte byggstartats, ingår ej. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltningsverksamhet. Centrala kostnader hänförliga till projektutveckling har således exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med balansdagen. Tillkommande investeringar för förvärvade men ej tillträdde förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

För mer information se avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” i delårsrapporten.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER BOKSLUTSDAGEN

Mkr	Förvaltningsobjekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltningsobjekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	463,9	-	23,1		487,0
Vakans	-9,2	-	-0,3		-9,5
Hyresintäkter	454,6	-	22,8		477,5
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-122,2	-	-5,6		-127,8
Driftsöverskott	332,4	-	17,2		349,7
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-221,9
Förvaltningsresultat					109,3
Tillkommande investeringar	37,7	-	367,5		405,2

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 23,9
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 4,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 12,8
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	-/+ 24,9

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter		115,4	111,4	234,5	221,8	456,3	443,6
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-18,8	-17,2	-49,9	-47,6	-94,0	-91,7
Underhåll		-4,4	-2,4	-9,0	-5,8	-17,6	-14,4
Fastighetsskatt		-0,6	-0,9	-1,3	-1,7	-3,7	-4,1
Avskrivningar		-0,4	-0,4	-0,8	-0,8	-1,7	-1,6
Fastighetsadministration		-7,9	-8,2	-14,2	-15,9	-26,1	-27,8
Summa fastighetskostnader		-32,2	-29,1	-75,2	-71,6	-143,0	-139,5
Driftsöverskott		83,2	82,3	159,3	150,1	313,3	304,1
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,8	-4,1	-9,0	-8,5	-16,0	-15,5
Central administration, projektutveckling		-13,1	-8,3	-21,4	-19,7	-45,3	-43,6
Resultat från joint ventures		-1,1	-13,3	-1,7	-16,0	-61,7	-76,0
- varav förvaltningsresultat		-1,1	2,2	-1,7	0,3	-2,0	0,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-15,5	-	-16,3	-59,6	-76,0
Räntenetto		-53,3	-51,4	-104,0	-94,4	-197,5	-187,9
Förvaltningsresultat		10,9	5,3	23,2	11,6	-7,2	-18,8
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-8,6	-136,0	-38,8	-305,5	-204,3	-471,0
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-39,7	-10,5	-40,9	-10,0	-60,3	-29,4
Andelar i andra bolag		-	-	-	-	-	-
Derivat		-34,1	25,5	-17,8	4,8	-145,5	-122,8
Resultat före skatt		-71,5	-115,8	-74,3	-299,0	-417,3	-642,0
Aktuell skatt		0,0	-0,2	-0,0	-0,2	0,1	-0,1
Uppskjuten skatt		-3,5	51,5	-21,8	78,7	4,7	105,2
Periodens/årets resultat		-75,0	-64,5	-96,2	-220,6	-412,5	-536,9
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		-75,0	-64,2	-96,2	-220,3	-412,5	-536,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-0,3	-	-0,3	-	-0,3
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-1,01	-0,98	-1,49	-3,01	-5,65	-7,17
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

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

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	8 691,1	9 055,1	9 125,4
Rörelsefastigheter		19,1	23,6	21,4
Inventarier		8,6	16,7	14,2
Licenser		3,2	4,6	3,9
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		8 722,1	9 100,1	9 164,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		274,3	335,9	276,0
Andelar i andra bolag		153,4	153,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		12,6	25,8	21,9
Derivat		98,9	215,7	116,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		539,2	730,9	568,0
Summa anläggningstillgångar		9 261,3	9 831,0	9 732,9
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		0,0	1,7	0,0
Kundfordringar		2,7	1,4	2,8
Skattefordringar		2,2	3,3	1,2
Fordringar på joint ventures		85,8	32,7	60,7
Övriga fordringar		120,9	202,5	137,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50,8	39,3	42,2
Likvida medel		131,9	564,3	80,5
Summa omsättningstillgångar		394,3	845,2	325,3
Summa tillgångar		9 655,6	10 676,2	10 058,2
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		298,5	756,4	417,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 238,5	2 696,4	2 357,4
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Totalt eget kapital		2 238,5	2 696,4	2 357,4
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		456,9	461,6	435,0
Långfristiga leasingkulder		268,4	202,3	190,7
Långfristiga räntebärande skulder		3 833,1	4 275,0	4 644,5
Summa långfristiga skulder		4 558,3	4 938,9	5 270,2
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 518,6	2 750,0	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder		37,6	33,2	34,7
Leverantörsskulder		31,4	55,9	47,2
Skatteskulder		2,6	4,6	5,9
Övriga skulder		133,4	62,4	147,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135,1	134,8	131,9
Summa kortfristiga skulder		2 858,8	3 040,9	2 430,6
Summa skulder		7 417,1	7 979,8	7 700,8
Summa eget kapital och skulder		9 655,6	10 676,2	10 058,2

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation			
Ingående eget kapital 2023-01-01	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Periodens resultat				-220,3	-0,3	-220,6
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-20,2	-	-20,2
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-69,1	-	-69,1
Utgående eget kapital 2023-06-30	547,9	942,0	450,0	756,4	-	2 696,4
Periodens resultat				-316,3	-	-316,3
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-22,7	-	-22,7
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-22,7	-	-22,7
Utgående eget kapital 2023-12-31	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4
Periodens resultat				-96,2	-	-96,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-22,7	-	-22,7
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-22,7	-	-22,7
Utgående eget kapital 2024-06-30	547,9	942,0	450,0	298,5	-	2 238,5

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	10,9	5,3	23,2	11,6	-7,2	-18,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20,5	28,4	31,2	50,3	98,2	117,2
Betald skatt	-	-	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Förändring av varulager	0,0	0,5	0,0	0,6	1,7	2,3
Förändringar av rörelsefordringar	-6,6	-63,2	2,2	-115,8	83,6	-34,4
Förändringar av rörelseskulder	-17,3	-9,6	-29,8	-26,8	65,0	67,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7,5	-38,6	26,3	-80,7	240,7	133,7
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-20,4	-36,1	-26,5	-152,4	-178,5	-304,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-270,2	0,6	-304,8	-641,6	-947,0
Handpenningar, förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-25,0	-25,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	474,1	1 264,0	472,2	1 275,5	1 036,7	1 839,9
Investeringar i licenser	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Investeringar i inventarier	-0,1	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6
Försäljning av inventarier	1,9	0,1	1,9	0,1	2,5	0,6
Utlåning till joint ventures	-9,4	-17,8	-22,5	-17,8	-58,3	-53,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	446,1	939,8	425,6	800,1	135,5	510,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna/förlängda lån	-12,0	190,5	117,5	591,2	380,4	854,1
Amortering av lån	-352,8	-899,0	-470,0	-916,1	-1 056,3	-1 502,4
Amortering av leasingskuld	-8,2	-5,9	-16,2	-10,5	-31,9	-26,2
Transaktion derivat	-	0,0	-	-68,0	-28,6	-96,6
Betalning hybridobligation	-11,4	-9,7	-22,8	-18,8	-45,2	-41,1
Utdelning stamaktier	-	-12,9	-	-12,9	-	-12,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-18,0	-27,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-384,5	-745,9	-400,5	-453,1	-808,6	-861,2
Periodens kassaflöde	69,1	155,2	51,4	266,3	-432,4	-217,5
Likvida medel vid periodens/årets början	62,8	409,1	80,5	298,0	564,3	298,0
Likvida medel vid periodens/årets slut	131,9	564,3	131,9	564,3	131,9	80,5

## SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELDE POSTER		KONCERNEN	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter	234,2	220,3	0,2	1,5	0,0	-0,0	234,5	221,8
Fastighetskostnader	-74,4	-70,2	-0,8	-1,4	-	-	-75,2	-71,6
Driftsöverskott	159,8	150,1	-0,5	0,0	0,0	-0,0	159,3	150,1
Central administration	-9,0	-8,5	-21,4	-19,7	-	-	-30,4	-28,2
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-1,7	-16,0	-1,7	-16,0
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-1,7	0,3	-1,7	0,3
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-16,3	-	-16,3
Räntenetto	-73,9	-65,6	-1,4	-0,2	-28,7	-28,6	-104,0	-94,4
Förvaltningsresultat	76,9	76,0	-23,3	-19,8	-30,4	-44,6	23,2	11,6
<b>Värdeförändringar</b>								
Fastigheter, orealiserade	-34,1	-152,4	-4,7	-153,1	-0,0	-	-38,8	-305,5
Fastigheter, realiserade	-40,1	-10,5	-0,8	0,6	-0,0	-0,0	-40,9	-10,0
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivat	0,0	-	-	-	-17,8	4,8	-17,8	4,8
Resultat före skatt	2,6	-86,9	-28,7	-172,3	-48,2	-39,8	-74,3	-299,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,0	-0,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-21,8	78,7
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-96,2	-220,6
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Anläggningstillgångar	7 936,3	7 776,9	1 065,0	1 676,1	259,9	378,0	9 261,3	9 831,0
Omsättningstillgångar	56,0	667,0	114,9	97,8	223,5	80,4	394,3	845,2
Summa tillgångar	7 992,2	8 443,8	1 179,9	1 773,9	483,4	458,4	9 655,6	10 676,2
Långfristiga skulder	3 333,0	4 048,9	391,0	466,7	834,3	423,3	4 558,3	4 938,9
Kortfristiga skulder	2 211,7	1 421,9	90,0	671,5	557,1	947,6	2 858,8	3 040,9
Summa skulder	5 544,7	5 470,8	481,0	1 138,2	1 391,4	1 370,9	7 417,1	7 979,8
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 238,5	2 696,4
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	9 655,6	10 676,2

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2024	2023	2024	2023	2023 jul-	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	2024 jun	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Antal bostäder i förvaltning	4 913	4 829	4 913	4 829	4 913	5 159
Antal bostäder i produktion	191	881	191	881	191	253
Antal bostäder i projekt	3 618	3 673	3 618	3 673	3 618	3 618
Totalt antal bostäder	8 722	9 383	8 722	9 383	8 722	9 030
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	143,1	142,1	143,1	142,1	143,1	154,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,8	33,3	32,8	33,3	32,8	32,8
Total uthyrbar yta, tkvm	175,9	175,4	175,9	175,4	175,9	187,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	96,9	94,1	97,4	95,5	97,3
Överskottsgrad, %	72,1	73,9	67,9	67,7	68,7	68,6
<b>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</b>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-20,4	-36,1	-26,5	-152,4	-178,5	-304,4
Förvärv	0,0	-270,2	0,6	-304,8	-666,6	-972,0
Avyttringar	474,1	1 264,0	472,2	1 275,5	1 036,7	1 839,9
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	-18,4	-22,8
Soliditet, %	23,2	25,3	23,2	25,3	23,2	23,4
Belåningsgrad, %	65,8	65,8	65,8	65,8	65,8	66,7
Belåningsgrad netto, %	65,3	63,9	65,3	63,9	65,3	66,4
Genomsnittlig räntenivå, %	3,6	3,3	3,6	3,3	3,6	3,2
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	-	-	1,5	1,5
Räntebindningstid, antal månader	15	24	15	24	15	20
Kapitalbindningstid, antal månader	16	21	16	21	16	19
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800,0	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800,0	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	0,0	9,0	9,0	18,0	27,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	0,00	5,00	5,00	10,00	15,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,00	-0,17	-0,10	-0,31	-0,93	-1,14
Resultat per stamaktie, kr	-1,01	-0,98	-1,49	-3,01	-5,65	-7,17
Justerat resultat per stamaktie, kr	-1,01	-0,98	-1,49	-3,01	-5,65	-7,17
Eget kapital, Mkr	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 357,4
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 269,6	1 727,5	1 269,6	1 727,5	1 269,6	1 388,5
Eget kapital per stamaktie, kr	14,79	20,12	14,79	20,12	14,79	16,17
NRV, Mkr	2 596,5	2 942,3	2 596,5	2 942,3	2 596,5	2 675,7
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 706,9
NRV per stamaktie, kr	18,96	22,98	18,96	22,98	18,96	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	-17,5	-29,3

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Rörelsens intäkter	16,4	20,4	33,0	33,9	62,3	63,3
Rörelsens kostnader	-31,8	-28,7	-58,7	-55,6	-110,2	-107,1
Rörelseresultat	-15,5	-8,3	-25,7	-21,6	-47,9	-43,8
Resultat från finansiella poster	-25,4	20,2	-7,7	-12,3	-114,7	-119,3
Resultat efter finansiella poster	-40,9	11,8	-33,4	-34,0	-162,5	-163,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	22,9	22,9
Resultat före skatt	-40,9	11,8	-33,4	-34,0	-139,6	-140,2
Skatt	4,5	-6,9	0,4	-4,2	24,4	19,7
Periodens/årets resultat	-36,3	5,0	-33,0	-38,2	-115,2	-120,5

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	3,2	4,6	3,9
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,7	2,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 266,6	2 392,6	2 284,4
Anläggningstillgångar	2 272,1	2 399,9	2 290,8
Omsättningstillgångar	1 859,9	2 185,7	1 928,5
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 132,0</b>	<b>4 585,6</b>	<b>4 219,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	677,5	838,2	733,2
Summa eget kapital	1 225,4	1 386,1	1 281,1
Långfristiga skulder	685,4	721,6	404,9
Kortfristiga skulder	2 221,2	2 478,0	2 533,2
Summa skulder	2 906,6	3 199,6	2 938,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 132,0</b>	<b>4 585,6</b>	<b>4 219,3</b>

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2024. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

## Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 234,5 Mkr (221,8). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 5,7 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94,1 procent (97,4).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till högre hyresnivåer jämfört med samma period 2023. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,8 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med -0,5 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 175,9 tkvm den 30 juni 2024 jämfört med 175,4 tkvm den 30 juni 2023, vilket innebär en förändring med 0,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2024 uppgick, på årsbasis, till 463,9 Mkr (420,7), vilket motsvarar en tillväxt om 10,2 procent.

### Utveckling intäkter

Mkr	2024	2023	Förändring, %
	jan-jun	jan-jun	
Studentbostäder	119,5	101,2	18,1
Hyresbostäder	79,6	88,5	-10,0
Samhällsfastigheter	35,4	32,1	10,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>234,5</b>	<b>221,8</b>	<b>5,7</b>

## Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 75,2 Mkr (71,6), vilket motsvarade en ökning om 4,9 %. Ökningen är en följd av att K2A under föregående år erhöll elstöd om 3,7 Mkr samt generella prisökningar.

### Fastighetskostnader jan-jun 2024

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-26,9	-17,8	-5,2	-49,9
Underhåll	-4,7	-2,4	-1,8	-9,0
Fastighetsskatt	-1,0	-0,3	-0,0	-1,3
Avskrivningar	-	-0,8	-	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-32,7	-21,3	-7,0	-61,0
<b>Fastighetsadministration</b>				<b>-14,2</b>
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>-75,2</b>

### Fastighetskostnader jan-jun 2023

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-24,5	-18,1	-5,1	-47,6
Underhåll	-2,5	-2,1	-1,2	-5,8
Fastighetsskatt	-1,2	-0,5	-0,0	-1,7
Avskrivningar	-	-0,8	-	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-28,1	-21,5	-6,2	-55,8
<b>Fastighetsadministration</b>				<b>-15,9</b>
<b>Totala fastighetskostnader</b>				<b>-71,6</b>

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -60,2 Mkr (-55,0) vilket motsvarar en ökning med 9,3 procent. Ökningen är en följd av att K2A under föregående år erhöll elstöd om 3,7 Mkr samt generella prisökningar. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 8,8 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -14,2 Mkr (-15,9). Minskningen är främst hänförlig till att K2A minskat organisationen.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 159,3 Mkr (150,1), vilket motsvarade en ökning med 6,1 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,7 procent (66,7).

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -30,4 Mkr (-28,2), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 7,8 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 4,0 Mkr (4,0) för projektlednings-tjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -9,0 Mkr (-8,5) respektive -21,4 Mkr (-19,7).

## Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -1,7 Mkr (-16,0). Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 0,0 Mkr (-16,3).

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -104,0 Mkr (-94,4). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,6 procent (3,3). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,5 (1,6).

### Fastighetskostnader jan-jun 2023

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -38,8 Mkr (-305,5).

### Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2024	2023
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsobjekt	-34,1	-152,4
Pågående projekt	-4,7	-153,1
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-38,8</b>	<b>-305,5</b>
<b>Totalt i procent av ingående balans</b>	<b>-0,4</b>	<b>-3,0</b>

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 4 060 Mkr (3 575). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -17,8 Mkr (4,8). Värdeförändringen beror i huvudsak på att marknadsräntorna förändras.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,0 Mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -21,8 Mkr (78,7) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt återförda skattemässiga underskott. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 juni 2024 till 371,7 Mkr (380,2). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

### Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2024-06-30	2023-06-30
Fastigheter	523,3	510,1
Underskottsavdrag	-76,6	-79,0
Obeskattade reserver	0,6	0,7
Derivat	9,1	29,4
Övriga poster	0,4	0,4
<b>Summa</b>	<b>456,9</b>	<b>461,6</b>

Skatteverket har beslutat att K2A ska påföras 11,9 Mkr i omvärderad utgående moms (inklusive skattetillägg) för räkenskapsåret 2021. K2A delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat beslutet.

## Övrig information

### Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 40 personer (57) anställda i K2A. 40 medarbetare (47), varav 13 kvinnor (19), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

### Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen fakturerades under perioden projektlednings-tjänster av Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 0,3 Mkr (2,8), varav 0,3 Mkr (2,7) fakturerats moderbolaget. Bolagen ägs i sin tur av personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A.

### Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.



# FINANSIERING

## Riskbegränsningar

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.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

## Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 juni 2024 tillgångar till ett värde om 9 656 Mkr (10 676), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 8 691 Mkr (9 055).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 132 Mkr (564). Eget kapital uppgick till 2 238 Mkr (2 696).

## Räntebärande skulder

K2A ingick den 29 maj 2024 en överenskommelse med innehavarna av K2A:s MTN-obligationer. Överenskommelsen innebär bland annat att 400 Mkr ska amorteras senast den 1 januari 2025 samt att slutlig förfalldag förlängs med 15 månader för respektive obligation.

K2A hade den 30 juni 2024 räntebärande skulder (exklusive leasingskulder) om 6 352 Mkr (7 025).

Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 65,3 procent (63,9).

Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,6 procent (3,3). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 15 månader (24) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 16 månader (21).

K2A har ränteswapavtal om 4 060 Mkr (3 575). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 84,4 Mkr (68,4). Periodiserade transaktionskostnader om 25,2 Mkr (11,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	1 537	24
Räntesäkrade lån	4 060	64
Lån med rörlig ränta	780	12
Summa	6 377	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 685	1,33
2028	475	0,21
Summa/snitt	4 060	1,02

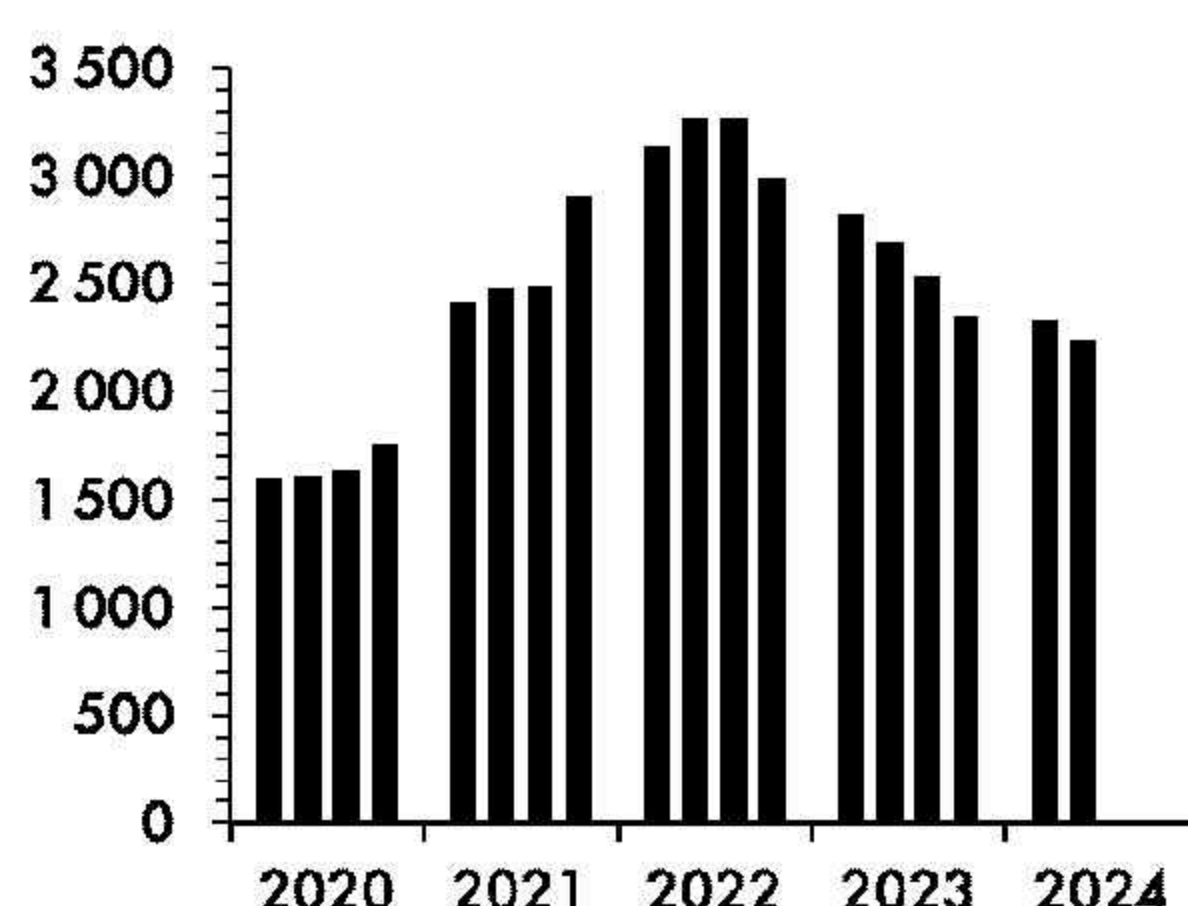
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	780	6,40	-	-	-
2024	144	1,52	1 154	1 154	-
2025	3 000	3,06	3 214	3 214	-
2026	1 978	3,62	1 659	1 659	-
2028	475	2,85	350	350	-
Summa/genomsnitt	6 377	3,59	6 377	6 377	-

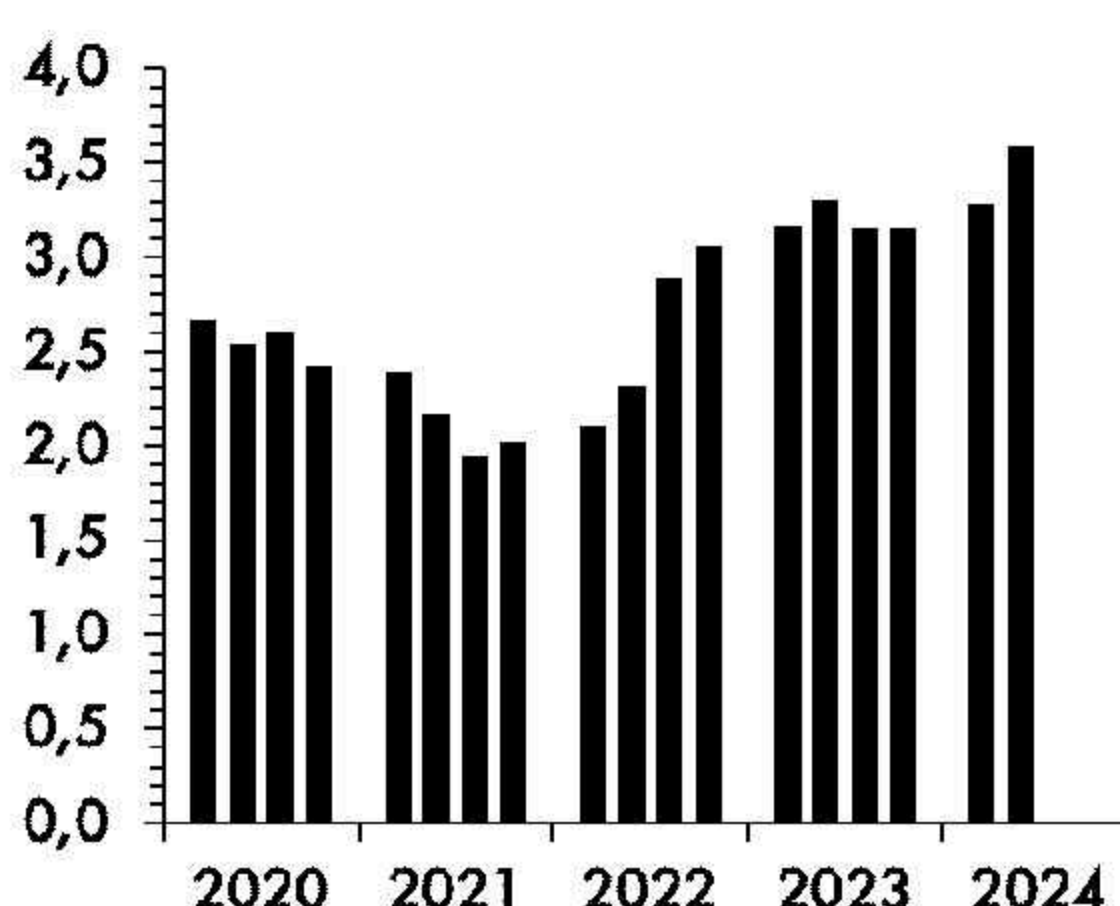
## GRÖNA OBLIGATIONSBLÅN OCH HYBRIDOBBLIGATIONSBLÅN

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %
Seniora icke säkerställda, gröna obligationer							
MTN 101 (långfristig del)	2021-06-01	2025-09-01	1,2	255	Stibor 3M	7,00	10,75
MTN 101 (kortfristig del)	2021-06-01	2024-12-30	0,5	145	Stibor 3M	7,00	10,75
MTN 102 (långfristig del)	2021-10-01	2026-07-01	2,0	255	Stibor 3M	3,00	7,02
MTN 102 (kortfristig del)	2021-10-01	2024-12-30	0,5	145	Stibor 3M	3,00	7,02
MTN 103 (långfristig del)	2022-03-18	2026-03-18	1,7	191	Stibor 3M	4,40	8,12
MTN 103 (kortfristig del)	2022-03-18	2024-12-30	0,5	109	Stibor 3M	4,40	8,12
<b>Totalt emitterat belopp</b>				<b>1 100</b>			
Hybridobligationer							
	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	9,91
<b>Totalt emitterat belopp</b>				<b>450</b>			

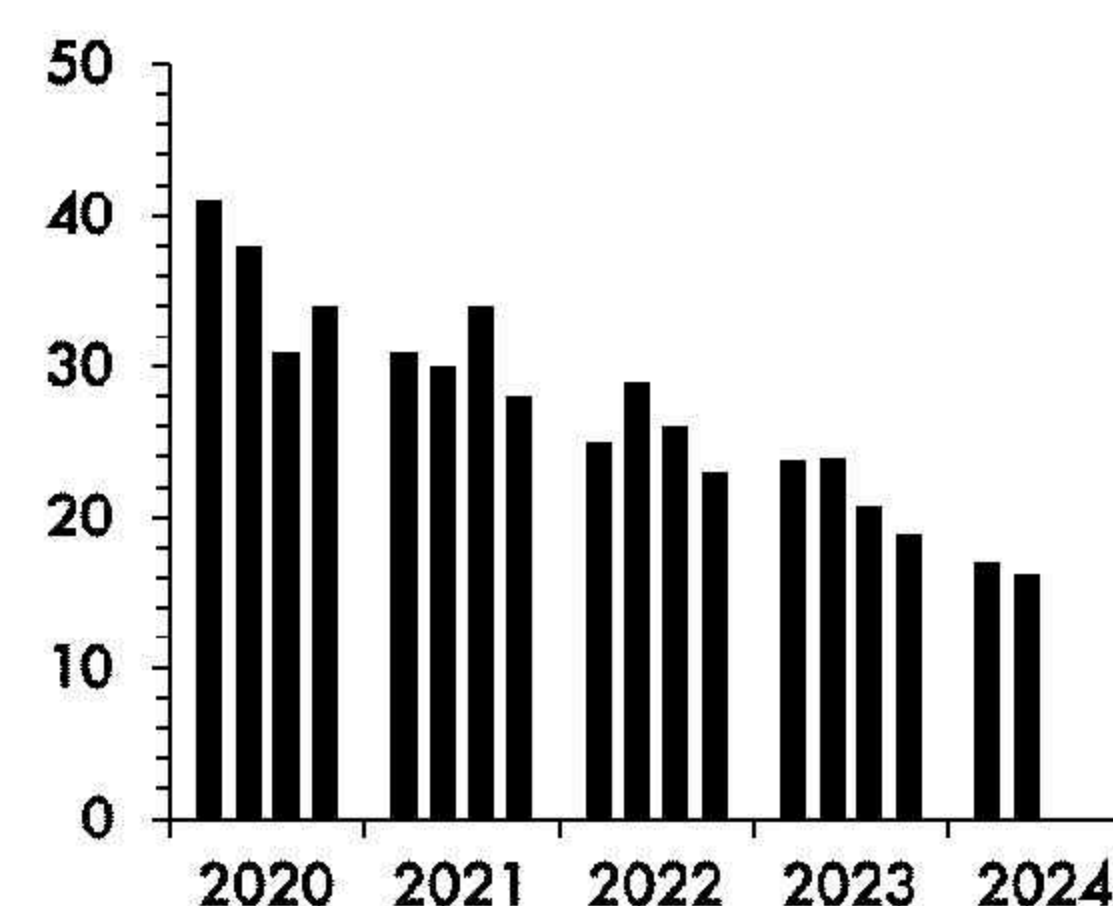
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Standards. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel.

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

## Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut av oberoende fastighetsvärderare. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 22. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2023.

### Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2024-06-30	2023-06-30
Diskonteringsränta bostäder	6,4	6,0
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	7,5
<i>Direktavkastningskrav</i>		
Bostäder	4,2	3,9
Samhällsfastigheter	6,0	5,4
Vägt genomsnitt	4,5	4,1

Fastighetsbeståndets värde har minskat med 518,2 Mkr jämfört med den 31 december 2023. Under perioden har 111,9 Mkr (797,4) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 191,9 Mkr (148,1). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

### Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	0,1	-0,7	-0,6
Försäljningar	-475,1	1,4	-473,6
Investeringar	5,2	17,6	22,8
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-	96,8	96,8
<b>Värdeförändringar</b>			
Orealiserade	-21,1	-4,7	-25,8
Realiserade	-40,1	-0,8	-40,9
Nyttjanderättstillgångar	-13,0	-	-13,0
Omklassificering	111,9	-111,9	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	7 936,3	754,8	8 691,1

### Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2023

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	313,4	313,4
Försäljningar	-1 265,0	-11,5	-1 276,5
Investeringar	3,3	145,6	149,0
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	34,9	-	34,9
<b>Värdeförändringar</b>			
Orealiserade	-144,9	-153,1	-298,0
Realiserade	-10,5	0,6	-10,0
Nyttjanderättstillgångar	-7,4	-	-7,4
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	797,4	-797,4	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	7 776,9	1 278,3	9 055,1

## Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 10 juli ingick K2A avtal om att ingå i ett joint venture tillsammans med Slättö. Parterna har gemensamt inflytande över det samägda bolaget. Tillträde är planerat till den 1 oktober 2024 och frigör 660 Mkr i likvida medel före transaktionskostnader för K2A. Medlen planeras användas till att amortera på bolagets utestående obligationer. Portföljen innefattar 23 fastigheter (18 bolag) med en total uthyrbar yta om cirka 72 000 kvm studentbostäder utanför Stockholm. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 3 121 Mkr (bokfört värde per 30 juni 2024). Hyresvärdet uppgår till 188 Mkr. Slättö erhåller 40 procent ägarandel i det samägda bolaget genom att erlagga 660 Mkr i preferenskapital. K2A kommer fortsatt att utföra teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheterna.

# MÖJLIGHETER OCH RISKER

## 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 - kassaflödet<sup>1</sup>

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 23,9
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 4,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 12,8
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 9,3

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månadernas utfall. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

## 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. 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.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av realiserbart verkligt värde.

## Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader, projektstyrning samt risker relaterade till pandemier är de operativa risker K2A har identifierat och beskriver tillsammans med hantering av riskerna i bolagets senaste årsredovisning.

## 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.

### Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 865	3 680
Aktuell hyra, kr/kvm	2 108	2 659
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,9	e.f.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,7
Aktuell vakans, %	5,3	2,4
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 359	2 733
Diskonteringsränta, %	8,0	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,3

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr <sup>1</sup>	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 25	+/- 235
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+ 15	-/+ 141
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 3	-/+ 56
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-23/+ 23	-173/+ 179
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-17/+ 18	-196/+ 221

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

## 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 vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

# AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt 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.

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE VID PERIODENS UTGÅNG

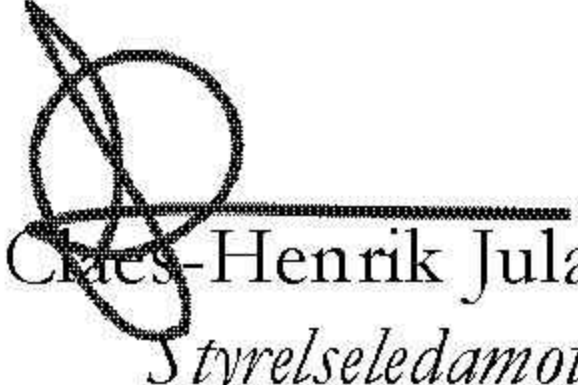


	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	-	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	-	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
SEB Fonder	-	5 068 480	-	-	5 068 480	5,8	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	4 238 190	-	-	4 238 190	4,8	2,3
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	-	-	1 957 419	2,2	4,8
Swedbank Försäkring	-	1 801 916	-	47 221	1 849 137	2,1	1,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	1 628 910	-	-	1 628 910	1,9	0,9
Humle fonder	-	1 530 671	-	-	1 530 671	1,7	0,8
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Avanza Pension	-	1 030 772	-	191 252	1 222 024	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	676 871	-	3 820	680 691	0,8	0,4
SEB Försäkring	-	677 000	-	3 125	680 125	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Tom Dinkelspiel	-	579 230	-	13 000	592 230	0,7	0,3
Enter Sverige	-	589 054	-	-	589 054	0,7	0,3
Mitaka Investment	-	470 000	-	10 000	480 000	0,5	0,3
Övriga	-	8 512 340	-	1 392 275	9 904 615	11,3	5,4
<b>Summa</b>	<b>10 604 640</b>	<b>68 454 500</b>	<b>6 806 160</b>	<b>1 804 800</b>	<b>87 670 100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och 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 17 juli 2024

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

 Sten Gejrot Styrelseordförande	 Olof-Henrik Julander Styrelseledamot	 Johan Knaust Vd och styrelseledamot
 Ingrid Lindquist Styrelseledamot	 Johan Jungberg Styrelseledamot	 Johan Thorell Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig 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 kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

## Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto 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.

## Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. 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.

## NRV

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

## NRV hänförligt till stamaktieägare

NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. 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. NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

## NRV per stamaktie

NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets NRV 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 (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

## Förvaltningsresultat per stamaktie

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

## Hysesvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hysesvärde 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.

## Justerat resultat per stamaktie

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

## Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel.

## Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Måttet är definierat i IFRS.

## Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

## Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning 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 belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

## Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

## Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. 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.

# AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller Årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen. Se föregående avsnitt för definitioner och syften med nyckeltalen.

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>						
Förvaltningsresultat	10,9	5,3	23,2	11,6	-7,2	-18,8
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-18,0	-27,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,3	-10,6	-22,7	-20,2	-45,4	-42,9
Justerat förvaltningsresultat	-0,4	-14,3	-8,6	-26,6	-79,7	-97,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,00	-0,17	-0,10	-0,31	-0,93	-1,14
<b>Resultat per stamaktie (IFRS-mått)</b>						
Resultat efter skatt	-75,0	-64,5	-96,2	-220,6	-412,5	-536,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-9,0	-18,0	-27,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,3	-10,6	-22,7	-20,2	-45,4	-42,9
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-86,3	-84,1	-127,9	-258,8	-485,0	-615,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-1,01	-0,98	-1,49	-3,01	-5,65	-7,17
Resultat per stamaktie, kr	-1,01	-0,98	-1,49	-3,01	-5,65	-7,17
<b>Eget kapital per stamaktie</b>						
Eget kapital	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 357,4
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 269,6	1 727,5	1 269,6	1 727,5	1 269,6	1 388,5
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	14,79	20,12	14,79	20,12	14,79	16,17
<b>NRV per stamaktie</b>						
NRV	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 706,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	18,96	22,98	18,96	22,98	18,96	19,88
<b>Överskottsgrad</b>						
Hysesintäkter	115,4	111,4	234,5	221,8	456,3	443,6
Driftsöverskott	83,2	82,3	159,3	150,1	313,3	304,1
Överskottsgrad, %	72,1	73,9	67,9	67,7	68,7	68,6
<b>Avkastning på eget kapital</b>						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-412,5	-484,8	-412,5	-484,8	-412,5	-536,9
Eget kapital utgående balans	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 357,4
Avkastning på eget kapital, %	-18,4	-18,0	-18,4	-18,0	-18,4	-22,8
<b>Soliditet</b>						
Eget kapital	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 357,4
Totala tillgångar	9 655,6	10 676,2	9 655,6	10 676,2	9 655,6	10 058,2
Soliditet, %	23,2	25,3	23,2	25,3	23,2	23,4

# AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

## FORTSÄTTNING

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
<b>Räntebärande skuld exklusive leasing</b>						
Långfristiga räntebärande skulder	3 833,1	4 275,0	3 833,1	4 275,0	3 833,1	4 644,5
Långfristiga leasingkulder	268,4	202,3	268,4	202,3	268,4	190,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 518,6	2 750,0	2 518,6	2 750,0	2 518,6	2 063,9
Kortfristiga leasingkulder	37,6	33,2	37,6	33,2	37,6	34,7
Räntebärande skuld	6 657,7	7 260,5	6 657,7	7 260,5	6 657,7	6 933,7
Leasingkulder	-306,0	-235,4	-306,0	-235,4	-306,0	-225,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 351,7	7 025,0	6 351,7	7 025,0	6 351,7	6 708,3
<b>Nettoskuld</b>						
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 351,7	7 025,0	6 351,7	7 025,0	6 351,7	6 708,3
Likvida medel	-131,9	-564,3	-131,9	-564,3	-131,9	-80,5
Nettoskuld	6 219,8	6 460,7	6 219,8	6 460,7	6 219,8	6 627,8
<b>Belåningsgrad</b>						
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 351,7	7 025,0	6 351,7	7 025,0	6 351,7	6 708,3
Totala tillgångar	9 655,6	10 676,2	9 655,6	10 676,2	9 655,6	10 058,2
Belåningsgrad, %	65,8	65,8	65,8	65,8	65,8	66,7
<b>Belåningsgrad netto</b>						
Nettoskuld	6 219,8	6 460,7	6 219,8	6 460,7	6 219,8	6 627,8
Totala tillgångar minus likvida medel	9 523,7	10 111,9	9 523,7	10 111,9	9 523,7	9 977,7
Belåningsgrad netto, %	65,3	63,9	65,3	63,9	65,3	66,4
<b>Räntetäckningsgrad, 12 månader</b>						
Driftsöverskott	-	-	-	-	313,3	304,1
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-16,0	-15,5
Räntenetto	-	-	-	-	-197,5	-187,9
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,5	1,5
<b>NRV</b>						
Eget kapital	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 696,4	2 238,5	2 357,4
Derivat	-98,9	-215,7	-98,9	-215,7	-98,9	-116,7
Uppskjuten skatt	456,9	461,6	456,9	461,6	456,9	435,0
NRV	2 596,5	2 942,3	2 596,5	2 942,3	2 596,5	2 675,7
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 973,4	1 627,6	1 706,9
<b>Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader</b>						
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	22,98	28,12
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	18,96	19,88
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-17,5	-29,3

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER

Delårsrapport Q3 januari-september 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025
Årsredovisning 2024	3 april 2025
Delårsrapport Q1 januari – mars 2025	24 april 2025
Årsstämma	24 april 2025

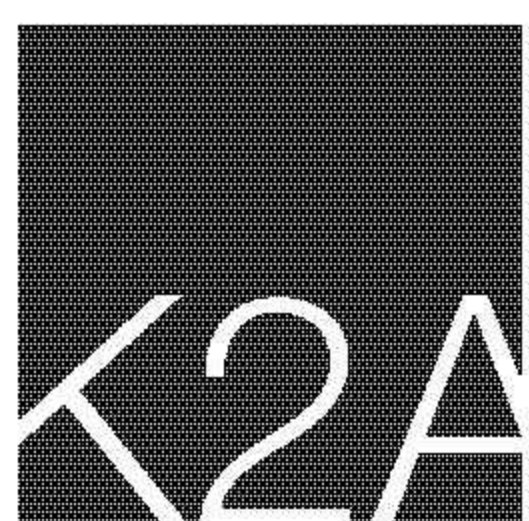
För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, [johan.knaust@k2a.se](mailto:johan.knaust@k2a.se)

Christian Lindberg, vice vd, 0707-23 39 48, [christian.lindberg@k2a.se](mailto:christian.lindberg@k2a.se)

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, [ola.persson@k2a.se](mailto:ola.persson@k2a.se)

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 juli 2024.



**K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), org.nr 556943-7600

# Verifikat

Transaktion 09222115557524761727

## Dokument

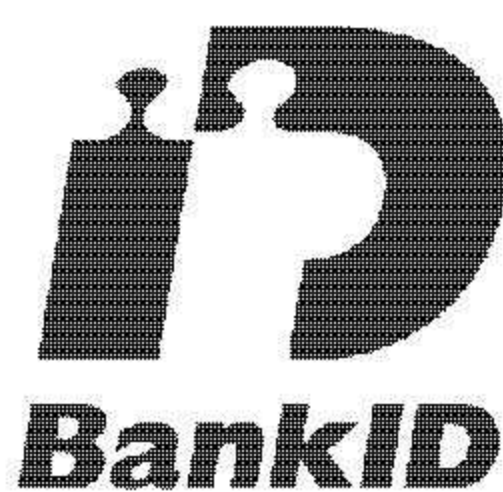
K2A 2024Q2  
Huvuddokument  
28 sidor  
Startades 2024-08-19 10:41:51 CEST (+0200) av Ola  
Persson (OP)  
Färdigställt 2024-08-19 21:08:32 CEST (+0200)

## Initierare

Ola Persson (OP)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)  
Personnummer 19690224-0479  
ola.persson@k2a.se  
+46708329993

## Signerare

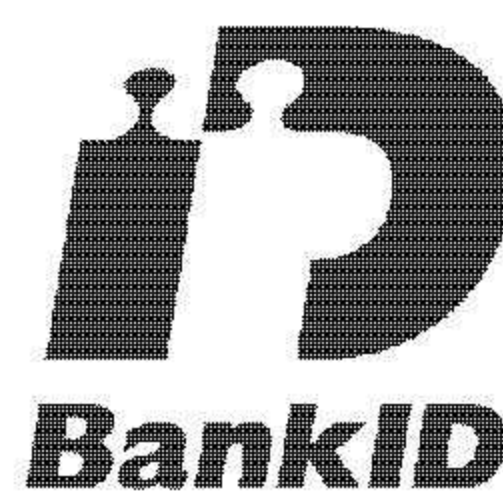
Johan Thorell (JT)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Personnummer 19700131-7010  
johan@gryningskust.se  
+46763944474



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Thorell'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN THORELL"  
Signerade 2024-08-19 11:10:28 CEST (+0200)

Sten Gejrot (SG)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Personnummer 19620228-1397  
sten.gejrot@lindahl.se  
+46705475382



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Gejrot'.

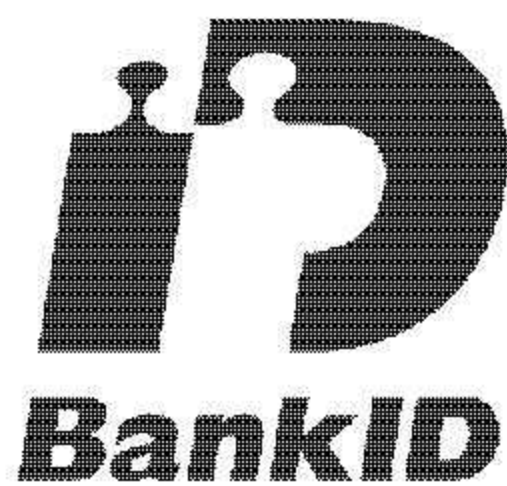
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEN GEJROT"  
Signerade 2024-08-19 12:41:27 CEST (+0200)



# Verifikat

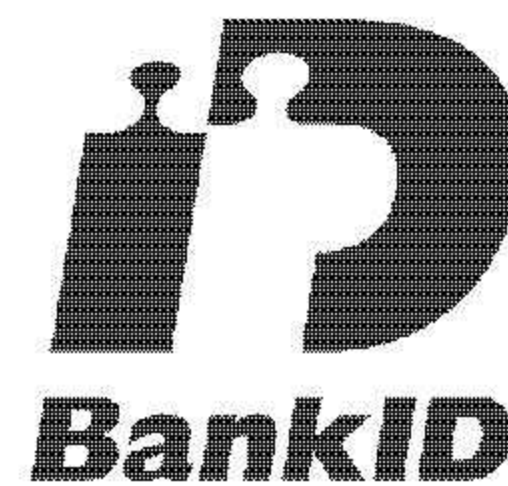
Transaktion 09222115557524761727

Claes-Henrik Julander (CJ)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Personnummer 19691102-0334  
clarre@svipdag.se  
+46707467535



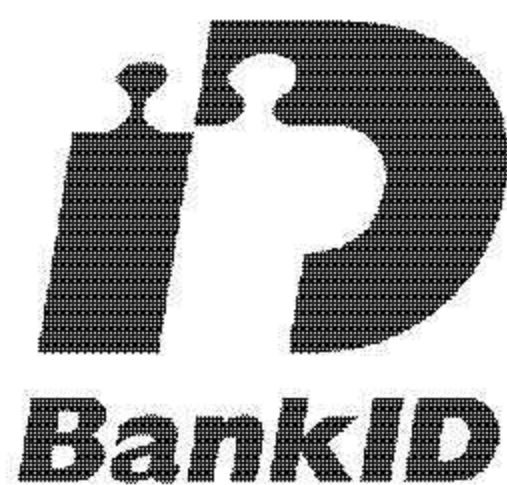
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES-HENRIK JULANDER"  
Signerade 2024-08-19 10:46:54 CEST (+0200)

Johan Knaust (JK)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Personnummer 19711116-0110  
johan.knaust@k2a.se  
+46707400450



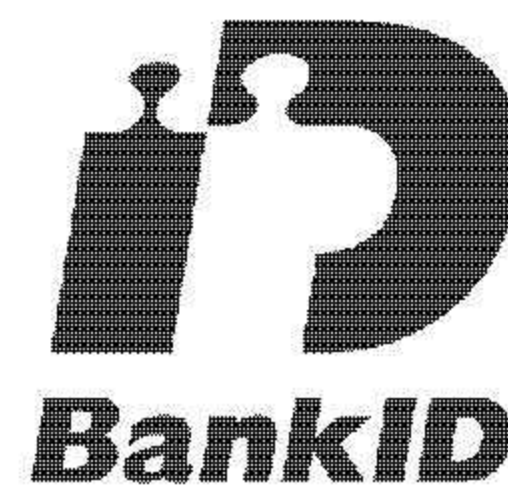
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Fredrik Knaust"  
Signerade 2024-08-19 11:03:33 CEST (+0200)

Ingrid Lindquist (IL)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Personnummer 19570718-3306  
ingrid.pia.lindquist@gmail.com  
+46708712676



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Margareta Lindquist"  
Signerade 2024-08-19 21:08:32 CEST (+0200)

Johan Ljungberg (JL)  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Personnummer 19720727-0278  
johan.ljungberg@tagehus.se  
+46739605887



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Tage Ljungberg"  
Signerade 2024-08-19 12:12:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557524761727

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

