

# Q2

**Delårsrapport januari–juni 2016**

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



# DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 18,3 Mkr (9,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3,7 Mkr (1,5)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (31,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3,7 Mkr (25,5), motsvarande -1,43\* kr (9,47) per stamaktie
- Vid periodens slut hade K2A 1 839 student- och hyresbostäder i pågående/planerade projekt

\*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare.

## Händelser under andra kvartalet

- K2A förvärvade resterande 30 procent av Kolartorp Holding AB och äger därmed 100 procent av bolaget. Köpeskillingen uppgick till 17,7 Mkr.

## Händelser efter periodens utgång

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

## NYCKELTAL

	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	JAN-DEC 2015
Hysesintäkter, Mkr	18,3	9,2	22,8
Förvaltningsresultat, Mkr	3,7	1,5	2,9
Resultat efter skatt, Mkr	3,7	25,5	107,8
Soliditet, %	32	54	43
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	95	96
Lägenheter i förvaltning och projekt, antal	2 193	1 489	2 007

” Första fasen i uppbyggnaden av K2A avslutad vid årsskiftet

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

## FÖRSTA FASEN FÖR K2A AVSLUTAD VID ÅRSSKIFTET

K2A är fortfarande i en uppbyggnadsfas och vi är en relativt ny aktör på marknaden. Det är därför viktigt för oss att synas och marknadsföra oss i rätt sammanhang. Vi vet att vi har en mycket bra bostadsprodukt i Student21an® och i år valde vi att visa upp den och presentera K2A och Svenska Studenthus under Almedalsveckan i Visby.

Vi hade cirka 700 besökare varje dag i vår monter som dominerades av en komplett lägenhetsenhet, vår egenutvecklade Student21an®. Intresset var stort och frågorna många, bland annat kring hur vi lyckats få in så mycket funktion på en begränsad yta – en komplett lägenhet på 21 kvadratmeter.

Vi knöt många nya kontakter under dagarna i Visby och fick också möjlighet att utveckla relationerna med personer som vi redan var bekanta med.

I Almedalen samlas som bekant rikspolitiker men även lokala politiker och tjänstemän, människor som vi möter och samarbetar med ute i landets kommuner.

### Värdefulla möten och kontakter

Som aktör inom studentbostäder fick vi också värdefulla tillfällen att träffa och samtala med representanter för bland andra Sveriges Förenade Studentkårer (SFS) och Stockholms Studentkårers Centralorganisation (SSCO).

Jag är övertygad om att dessa möten stärker K2A på många sätt, inte minst för att vi också åker hem från Visby med idéer och tankar om hur vi ska fortsätta att utveckla K2A:s affär och verksamhet.

### Tre nya universitetsorter på vår karta

K2A har under ett par intensiva år växt från verksamhet på en ort till förvaltningsfastigheter och projekt på tolv orter över hela Sverige, där vi bygger och erbjuder hyresrätter och studentbostäder.

Men det slutar inte där. Vi vill etablera oss på fler universitets- och högskoleorter där efterfrågan på hyresrätter är betydligt större än utbudet.

Under den senaste tiden har vi fått markanvisningar för uppförande av hyres- och studentbostäder på ytterligare tre orter, som samtliga är nya för oss: Lund, Växjö och Karlstad. Totalt handlar det om cirka 400 bostäder. Det är mycket tillfredsställande att vi nu får möjlighet att etablera oss på dessa stora universitetsorter.

När det gäller Växjö vill jag särskilt framhålla en icke obetydlig detalj när det gäller byggandet. Vi har hittills inte byggt högre än fyra våningar, något som vi numera har stor erfarenhet av. Med projektet i Växjö tar vi bokstavligen tråhusbyggandet till nya höjder.

### Bygger hus med åtta våningar

I den småländska universitetsmetropolen kommer vi att bygga studentbostadshus med åtta våningar – en intressant och spännande utmaning som kommer att ställa stora krav på oss och som säkert kommer att röna stort intresse.

Här blir K2A något av pionjärer och jag tror att vi genom detta projekt kan öppna upp nya marknader och möjligheter för oss framöver, både på befintliga och nya orter.

### Första fasen för K2A avslutad vid årsskiftet

K2A har utvecklats snabbt sedan starten och första fasen i uppbyggnaden av bolaget är snart avslutad. Samtliga våra pågående projekt kommer, med undantag för Etapp 2 i Vega Park, att vara färdigställda vid årsskiftet 2016/2017.

Därmed kommer vi i början av 2017 att ha sammanlagt 1 169 hyres- och studentbostäder i förvaltning. Detta medför att K2A:s hyresintäkter och förvaltningsresultat ökar väsentligt från och med helåret 2017.

*Johan Knaust, VD*



# DETTA ÄR K2A

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

## Affärsidé

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

## Mål

### Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

### Operativa mål

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

### Finansiella mål och riskbegränsningar

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

## Strategi

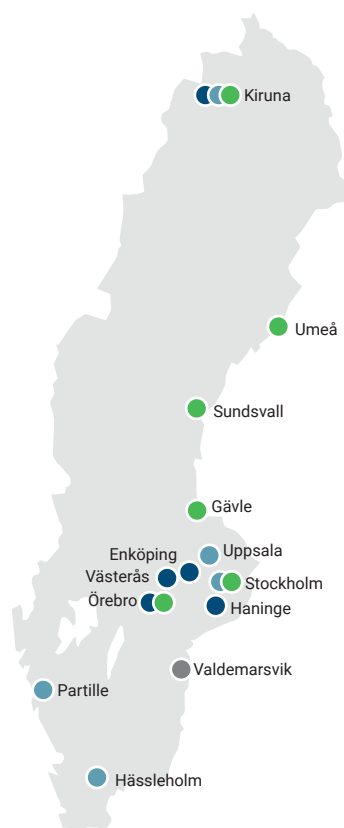
För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.
- Skapa en egen kundnära förvaltningsorganisation.
- Successivt bygga upp en organisation anpassad efter verksamheten. Samtidigt är samarbeten och partnerskap med starka incitament viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget.

## 2 200 bostäder

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

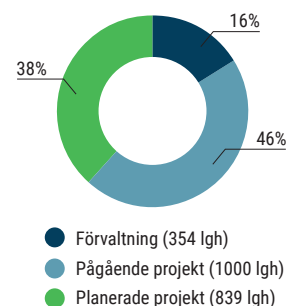
Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 2 200 bostäder, varav cirka 1 200 studentbostäder. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Hässleholm, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Västerås, Enköping, Uppsala, Gävle, Sundsvall, Umeå och Kiruna. I Valdemarsvik äger K2A en husfabrik för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä.



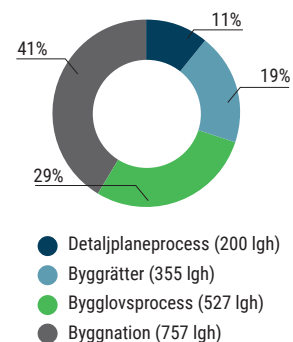
### Våra fastigheter och projekt

- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter
- Husfabrik

Fastighets- och projektportfölj 2016-06-30, antal lägenheter



Fördelning per projektfas 2016-06-30, antal lägenheter



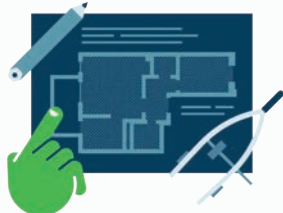
## Från kundanalys till förvaltade lägenheter

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till förvaltningen av de färdigställda lägenheterna.



**Kundanalys.** K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

1



**Arkitekt.** K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.

2



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

3



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

4



**Byggnation.** De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Fasader och utomhusmiljö anpassas till omgivningen (trä-, puts- eller tegelfasad).

5



**Uthyrning.** K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier.

6



**Förvaltning.** K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna. Med den skräddarsydda webbaserade kundtjänsten 24sju® ökas kundnyttan och underlättas vardagen för hyresgästerna.

7

## SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s fabrik för bostadsenheter i trä, belägen i Valdemarsvik.



### Svenska Studenthus

Svenska Studenthus AB representerar en betydande del av verksamheten inom K2A-koncernen. Samtliga studentbostäder inom K2A marknadsförs via varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus. K2A äger 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten. Bolaget ska:

- Erbjuder den bästa bostaden under studenttiden
- Vara den bästa förvaltaren av studentbostäder.

Student21an® är en fullfunktionell studentlägenhet på 21 kvm som utvecklats av K2A/Svenska Studenthus. I den yteffektiva lägenheten ryms både fullhög kyl/frys i anslutning till en inbyggd spishäll och i badrummet en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning

är av hög kvalitet. Svenska Studenthus har en webbplats, [www.svenskastudenthus.se](http://www.svenskastudenthus.se), med Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta.



### Grännäs Trähus

2015 förvärvade K2A en modern produktionsanläggning för lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik. Antalet tillverkare av produktionsoptimerade lägenhetsenheter i trä som uppfyller K2A:s högt ställda kvalitetskrav är begränsat. Samtidigt ökar efterfrågan från bostadsproducenter kraftigt, vilket medför risk för långa leveranstider. Genom förvärvet av Grännäs Trähus har K2A skaffat egen produktionskapacitet och därmed säkerställt leveranser i en stark expansionsfas för bolaget.

## K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. K2A har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation.

Bolaget prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna.

Bostäderna är energi- och resurssnåla. Byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong.

Lägenheterna utvecklas och byggs för att optimera energiprestanda.

K2A skapar förutsättningar för effektiv återvinning och sopsortering vid samtliga fastigheter. Vid nybyggnationer uppförs särskilda utrymmen för praktisk och effektivast möjliga avfallshantering.

### Klimatsmarta val



### Resurssnåla bostäder



### Effektiv återvinning



# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-juni föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2016 till 3,7 Mkr (1,5).

Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under 2016 och 2017 kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning. Under perioden uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till 0 Mkr (31,3) och värdeförändringar på derivat till 0 Mkr (-0,1).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3,7 Mkr (25,5), motsvarande -1,43\* kr (9,47) per stamaktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 18,3 Mkr (9,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (95).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 4,6 Mkr (3,1), till följd av ett större fastighetsbestånd. Uppgraderingen av äldre korridorrum till lägenheter har medfört minskade driftskostnader i Gävle.

## Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration ökade till 7,7 Mkr (2,6) främst till följd av förstärkning av organisationen i samband med bolagets utveckling. Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som

bland annat tillhandahåller projektledning och ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -2,3 Mkr (-2,0). Den genomsnittliga räntenivån var 2,2 procent (3,5).

## Värdeförändringar

Den 30 juni 2016 omfattade fastighetsbeståndet 15 förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde ökade till 1 065,2 Mkr till följd av investeringar om 266,7 Mkr. Räntederivatets värde var oförändrat och påverkade således ej resultatet.

## Skatt

Någon aktuell eller uppskjuten skatt har inte belastat periodens resultat.

## Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 41,0 Mkr (3,3). Under perioden investerades totalt 266,7 Mkr (89,7) i förvaltningsfastigheter och projekt.

\*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare

## FASTIGHETER OCH PROJEKT

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-juni 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, Haninge, Örebro, Västerås, Enköping, Umeå, Sundsvall och Kiruna. Bolaget hade 354 lägenheter i förvaltning och 1 839 lägenheter i pågående eller planerade projekt.

### Förvaltningsfastigheter

Den 30 juni 2016 uppgick den uthyrbara ytan till 21 703 kvm (14 894). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (95).

### Pågående och planerade projekt

Projekt Vega Park (Haninge) fortskrider planenligt. För de första 52 hyresbostäderna i etapp 1 skedde inflyttning i juli 2016. De övriga 71 lägenheterna blir klara i september 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 stort. Totalt omfattar Vega Park 500 hyresbostäder och är därmed den största nybyggnationen av flerfamiljshus med trästommar i Sverige.

#### Örebro

I Örebro uppför K2A 285 studentbostäder på fastigheten Oregon 1. De första 144 lägenheterna är färdigställda och fullt uthyrda. För 72 lägenheter är det inflyttning i september och 69 lägenheter i november. Bostäderna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om 88 hyresbostäder. Projektet är i ett samverkansskede och byggstart beräknas ske under hösten 2016. Hyresbostäderna kommer att uppföras cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oregon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

#### Kiruna

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i direkt anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72

studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. Bostäderna färdigställs 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. Byggstart beräknas till 2017.

#### Umeå

Projekt Roten i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. K2A uppför 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. Samtliga lägenheter är ettor, fördelade på tre huskroppar. 55 lägenheter är färdigställda och uthyrda, 103 blir inflyttningsklara i september och 119 i december.

#### Stockholm

Projekt Kopiepenan i Stockholm omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver kommer ett gruppboende att uppföras med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten. Kopiepenan är belägen i Vällingby nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på cirka 10 minuters gångavstånd. Inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2017.

#### Västerås

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 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Kajstaden ske under hösten 2016.

#### Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark i Enköping om cirka 6 000 kvadratmeter motsvarande 80 hyreslägenheter och en förskola. Bostäderna kommer att uppföras i Husberg medan förskolan uppförs inom Bredsandsskogen. Byggstart beräknas ske under tredje kvartalet 2016.



### Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet.

### Investeringar

Under perioden investerades totalt 266,7 Mkr i förvaltningsfastigheter och projekt, varav 67,5 Mkr avsåg projekt Roten 1 i Umeå, 82,2 Mkr projekt Oreganon 1 i Örebro och 83,4 Mkr projekt Vega Park i Haninge.

## FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2016-06-30

Fastighetsbeteckning/ Benämning <sup>1</sup>	Kommun	Kategori <sup>2</sup>	Byggstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta			Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm		
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>									
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038	12,4
Olsbacka 50:6	Gävle	St				4 833		4 833	200
Kungsbäck 2:21	Gävle	St				2 023		2 023	95
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa			420			420	5
Vaksala-Lunda 29:1	Uppsala	Sa			420			420	5
Ugglum 14:217	Partille	Sa			572			572	6
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa			3 217			3 217	28
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa			850			850	6
Mästaren 1	Hässleholm	Sa			281			281	0,2
Mästaren 6	Hässleholm	Sa			1 049			1 049	9
<b>SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>					<b>14 332</b>	<b>6 856</b>	<b>515</b>	<b>21 703</b>	<b>354</b>
<b>PÅGÅENDE PROJEKT</b>									
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	1, 2015	3, 2016		5 934		5 934	123
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	3, 2015	3, 2016		1 491		1 491	72
Roten 1	Umeå	St	3, 2015	4, 2016		5 964	120	6 084	277
Oreganon 1	Örebro	St	2, 2015	3, 2016		6 071		6 071	285
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1, 2016	1, 2017		1 092		1 092	52
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	1, 2017	440			440	6
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2, 2016	1, 2018		7 751	220	7 971	185
<b>SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT</b>					<b>440</b>	<b>28 303</b>	<b>340</b>	<b>29 083</b>	<b>1 000</b>
<b>PLANERADE PROJEKT</b>									
Vega Park, etapp 3-4	Haninge	H	3, 2016	4, 2018		8 132		8 132	190
Gånsta 2:3	Enköping	H	3, 2016	4, 2017		4 432		4 432	80
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	3, 2016	4, 2017	1 050			1 050	2,3
Södra Ladugårdsängen	Örebro	H	3, 2016	3, 2017		3 845		3 845	88
Norra Kajstaden	Västerås	H	4, 2016	1, 2018		5 008		5 008	116
Åkroken 1	Sundsvall	St	3, 2017	4, 2018		4 260	115	4 375	200
Nya Kiruna	Kiruna	H	2, 2017	4, 2019		7 302	1 535	8 838	165
<b>SUMMA PLANERADE PROJEKT</b>					<b>1 050</b>	<b>32 979</b>	<b>1 650</b>	<b>35 680</b>	<b>839</b>
<b>TOTALT</b>					<b>15 822</b>	<b>68 138</b>	<b>2 505</b>	<b>86 466</b>	<b>2 193</b>

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

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

# FASTIGHETSVÄRDERING

Efter extern värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 30 juni 2016 uppgå till 1 065,2 Mkr (416,5).

Fastighetsbeståndets värde ökade till följd av investeringar om 266,7 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 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

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

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Klassificering sker liksom vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13.

## Förvaltningsfastigheter

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

## Ny- och tillbyggnadsprojekt

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

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

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

## INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	SAMHÄLLSFÄSTIGHETER	BOSTÄDER
Diskonteringsränta, %	8,4	6,3
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,3	5,0

K2A/Svenska Studenthus har erhållit markanvisning i anslutning till Campus i Växjö, där bolaget kommer att uppföra 180 studentbostäder i hus med åtta våningar.



## FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 150,3 Mkr och eget kapital till 368,3 Mkr.

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning; anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls; uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 150,3 Mkr (904,8), som finansieras genom eget kapital om 368,3 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 56,7 Mkr, derivat om 1,8 Mkr, räntebärande skulder om 645,6 Mkr och övriga skulder om 77,8 Mkr.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 32,0 procent (43,1) och räntetäckningsgraden till 2,6 ggr (1,6).

### Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2016 till 645,6 Mkr (418,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 9 månader (10) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 35 månader (30). Den genomsnittliga räntan var 2,20 procent (2,70).

### Likviditet

K2A:s likvida medel per 30 juni 2016 uppgick till 71,5 Mkr (96,4). K2A:s tillgängliga likviditet uppgick till 71,5 Mkr i

form av bankinlåning och 199 Mkr i form av outnyttjade byggnadskreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

### Derivat

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

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 368,3 Mkr (389,7).

### Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med 0 Mkr (-29,9) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt belastade resultatet med 0 Mkr (-0,1).

## Finansiella mål och riskbegränsningar

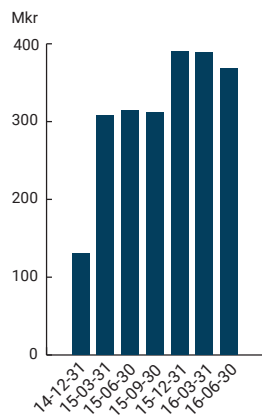
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-06-30**

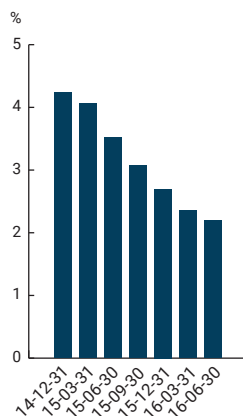
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	185	2,24			
2018	30	4,69	105	104	1
2019	27	0,50	188	137	51
2021	-	-	396	-	396
2022	-	-	170	-	170
<b>TOTALT</b>	<b>241</b>	<b>2,29</b>	<b>859</b>	<b>241</b>	<b>618</b>
Byggnadskreditiv (Projektfinansiering)	404	2,16	604	404	199
<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2016-06-30</b>	<b>646</b>	<b>2,20</b>		<b>646</b>	

**EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID**

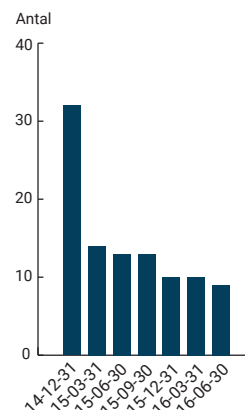
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindingstid, antal månader



## ÖVRIGT

### Organisation och medarbetare

K2A bygger successivt upp en organisation anpassad efter verksamheten och dess storlek. Samtidigt är samarbeten och partnerskap viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning.

Vid periodens slut var 44 personer anställda i K2A, huvuddelen vid Grännäs Trähus, bolagets fabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

### 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 72,7 Mkr (-0,3).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen för 2015.

### Väsentliga transaktioner med närstående

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 2,6 Mkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 42,9 procent av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

### K2A förvärvade resterande del av Kolartorp Holding AB

K2A har förvärvat resterande 30 procent av aktierna i Kolartorp Holding AB och äger därmed 100 procent av bolaget. Säljare var RSS Holding AB och köpeskillingen uppgick till 17,7 Mkr. Utvecklingen av K2A:s bostadsprojekt Vega Park i Haninge, med totalt 500 lägenheter, sker genom Kolartorp Holding AB.

### Markanvisningar i Lund, Växjö och Karlstad

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

## VÅRA KÄRNVÄRDEN

### 1. Kundfokus

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

### 2. Nyttänkande

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

### 3. Långsiktighet

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

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

## AKTIEN OCH ÄGARE

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 700 000. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till drygt 2 000.

Därutöver finns 2 321 440 stamaktier av serie A. Varje preferensaktie berättigar till en röst, medan en stamaktie av

serie A berättigar till tio röster. Senast betalt för K2A PREF den 30 juni 2016 var 244,50 kr.

Från den 4 januari till den 30 juni 2016 omsattes totalt 79 665 aktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 23 procent på årsbasis. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

### STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-06-30

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

1) Via bolag.

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

### STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-06-30

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER <sup>2</sup>	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER <sup>2</sup>
Avanza Pension	99 200	3,3	0,4
Allba Holding	38 890	1,3	0,2
Nordnet Pensionförsäkring	31 677	1,0	0,1
Banque Internationale A Lux	20 100	0,7	0,1
AB Stena Metall Finans	20 000	0,7	0,1
David Holm Ovrén Holding AB	12 284	0,4	0,1
Kaj Johansson	9 250	0,3	0,0
Olle Knaust <sup>1</sup>	8 554	0,3	0,0
Stiftelsen Volvoresultat	8 000	0,3	0,0
JRS Asset Management	7 878	0,3	0,0
Övriga	444 167	14,7	1,9
	<b>700 000</b>	<b>23,3</b>	<b>2,9</b>

1) Via bolag.

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

## K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 30 JUNI 2016



## HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

	JAN-JUN 2016	JAN-DEC 2015
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 462	4 363
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,4	1,2



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2016	2015	2016	2015	2015
	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Hysesintäkter	9,6	4,7	18,3	9,2	22,8
Fastighetskostnader	-2,1	-1,2	-4,6	-3,1	-7,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>7,4</b>	<b>3,5</b>	<b>13,7</b>	<b>6,1</b>	<b>15,5</b>
Central administration	-4,1	-1,7	-7,7	-2,6	-7,6
Räntenetto	-1,7	-0,9	-2,3	-2,0	-5,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1,6</b>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>	<b>1,5</b>	<b>2,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-	12,8	-	31,3	134,8
Värdeförändring derivat, orealiserade	-	0,1	-	-0,1	0,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1,6</b>	<b>13,8</b>	<b>3,7</b>	<b>32,6</b>	<b>137,8</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0,1
Uppskjuten skatt	-	-3,1	-	-7,1	-29,9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1,6</b>	<b>10,7</b>	<b>3,7</b>	<b>25,5</b>	<b>107,8</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 065,2	416,5	797,5
Övriga anläggningstillgångar	9,2	2,9	9,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 074,4</b>	<b>419,5</b>	<b>806,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbeten	0,9	1,1	0,9
Kundfordringar	0,2	-	0,2
Kortfristiga fordringar	1,4	14,6	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,9	-	0,6
Likvida medel	71,5	148,3	96,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>75,9</b>	<b>163,9</b>	<b>98,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 150,3</b>	<b>583,4</b>	<b>904,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	368,3	314,7	389,7
Uppskjuten skatteskuld	56,7	34,0	56,7
Derivat	1,8	2,0	1,8
Räntebärande skulder	645,6	209,2	418,2
Ej räntebärande skulder	77,8	23,5	38,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 150,3</b>	<b>583,4</b>	<b>904,8</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2016 JAN-JUN	2015 JAN-JUN	2015 JAN-DEC
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>389,7</b>	<b>131,0</b>	<b>131,0</b>
Nyemissioner	-	161,7	161,4
Utdelning till preferensaktieägare	-7,0	-3,5	-10,5
Förvärv av minoritetsandelar	-18,0	-	-
Periodens totalresultat	3,7	25,5	107,8
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>368,3</b>	<b>314,7</b>	<b>389,7</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2016 JAN-JUN	2015 JAN-JUN	2015 JAN-DEC
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	3,7	1,5	2,9
Avskrivningar på inventarier	0,3	-	0,4
Betald skatt	-	-	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>4,0</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av pågående arbeten	-	-1,1	-0,9
Förändringar rörelsefordringar	-2,4	-5,0	8,5
Förändringar rörelseskulder	39,4	7,9	18,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41,0</b>	<b>3,3</b>	<b>29,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter och projekt	-266,7	-89,7	-265,3
Investering i dotterföretag	-1,0	-	-39,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,6	-2,3	-3,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-268,3</b>	<b>-92,1</b>	<b>-308,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Emissioner	-	162,1	161,4
Upptagna lån	264,5	55,2	202,2
Amortering av lån	-37,1	-0,4	-1,6
Förvärv av minoritetsandel	-18,0	-	-
Utdelning till preferensaktieägare	-7,0	-3,5	-10,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>202,4</b>	<b>213,4</b>	<b>351,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-24,9</b>	<b>124,7</b>	<b>72,8</b>
Likvida medel vid periodens början	96,4	23,6	23,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>71,5</b>	<b>148,3</b>	<b>96,4</b>

## SEGMENTRAPPORTERING

MKR	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-JUN	PÅGÅENDE PROJEKT JAN-JUN	KONCERNEN JAN-JUN
Hysesintäkter	18,3	-	18,3
Fastighetskostnader	-4,6	-	-4,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>13,7</b>	<b>-</b>	<b>13,7</b>
Räntenetto	-3,5	1,2	-2,3
Värddeförändringar av fastigheter, orealiserade	-	-	-
Värddeförändringar av derivat, orealiserade	-	-	-
<b>Resultat inklusive värddeförändringar</b>	<b>10,2</b>	<b>1,2</b>	<b>11,4</b>
Central administration	-	-	-7,7
Resultat före skatt	10,2	1,2	3,7
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>10,2</b>	<b>1,2</b>	<b>3,7</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Uthyrbar yta, tkvm	21,7	13,3	21,7
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	6,9	5,3	6,9
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	14,3	8,0	14,3
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	1 065,2	416,5	797,5
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	95	96
Överskottsgrad, %	75	66	68
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8
Antal anställda	44	3	39
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på eget kapital, %	1,0	8,1	27,7
Soliditet, %	32,0	53,9	43,1
Belåningsgrad, %	61	50	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,7	1,6
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %	2,20	3,5	2,70
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440	2 321 440
Antal preferensaktier, st	700 000	700 000	700 000
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,58	0,64	-3,28
Resultat efter skatt per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare, kr	-1,43	9,47	41,91
Kassflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	1,72	0,65	1,36
Eget kapital per stamaktie, kr	77,75	50,70	83,00

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2016 APR-JUN	2015 APR-JUN	2016 JAN-JUN	2015 JAN-JUN	2015 JAN-DEC
Nettoomsättning	2,0	0,1	4,2	0,7	1,9
Administrationskostnader	-4,5	-1,2	-7,6	-1,5	-2,3
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,3	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>
Anteciperad aktieutdelning	73,6	-	73,6	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,7	0,7	3,0	0,8	2,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-0,6	-0,3	-0,4	-1,9
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	<b>74,3</b>	<b>0,1</b>	<b>76,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>71,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>72,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,2</b>
Skatt	-	-	-	-	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>71,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>72,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,2</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Licenser	1,6	-	1,6
Inventarier	0,5	1,8	0,4
Andelar i koncernföretag	0,1	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	-	34,0	34,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2,2</b>	<b>35,8</b>	<b>36,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	0,1	-	0,1
Fordringar hos koncernföretag	219,7	47,0	143,9
Övriga fordringar	0,1	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	-	0,4
Kassa och bank	30,2	127,5	55,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>250,4</b>	<b>174,5</b>	<b>199,7</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>252,6</b>	<b>210,3</b>	<b>235,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	248,7	193,3	183,0
Räntebärande skulder	-	16,0	16,0
Övriga skulder	3,9	1,0	36,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>252,6</b>	<b>210,3</b>	<b>235,7</b>

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsfastigheter vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående och planerade projekt, har en resultaträkning upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsfastigheter samt

intjäningsförmågan från dess pågående och planerade projekt efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående och planerade projekt färdigställts.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER	PÅGÅENDE PROJEKT	PLANERADE PROJEKT	KONCERN GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	33	70	81		184
Vakans	-	-1	-1		-3
<b>Hyresintäkter</b>	<b>33</b>	<b>69</b>	<b>80</b>		<b>181</b>
Summa fastighetskostnader	-8	-13	-15		-36
<b>Driftsöverskott</b>	<b>24</b>	<b>56</b>	<b>65</b>		<b>145</b>
Central administration				-10	-13
Finansnetto				-53	-53
<b>Förvaltningsresultat</b>					<b>79</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	5	7		14
Tillkommande investeringar	-	505	1 221		1 726
Tillkommande räntebärande skulder	-	459	1 051		1 510

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/-5%	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 21

## REDOVISNINGSPRINCIPER

K2A följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. En utförligare redogörelse för

koncernens redovisningsprinciper lämnas under not 2 i årsredovisningen för 2015.

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

Stockholm den 24 augusti 2016

Olle Knaust  
Styrelseordförande

Johan Knaust  
Vd och styrelseledamot

Christer Andersson  
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander  
Styrelseledamot

Johan Thorell  
Styrelseledamot

## DEFINITIONER, ORDLISTA

### Avkastning på eget kapital

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

### Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

### Eget kapital per aktie

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

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### IFRS

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

### Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

### Nettoskuldssättning

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

### Resultat per stamaktie

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

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till 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

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

### Uthyrningsgrad, yta

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

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER 2016/2017

Delårsrapport Q3 januari-september 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	15 februari 2017
Delårsrapport Q1 januari-mars 2017	10 maj 2017

## PREFERENSAKTIEUTDELNING 2016/2017

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

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, [johan.knaust@k2a.se](mailto:johan.knaust@k2a.se)

Mats Berg, Press- och IR-kontakt, 0733-87 18 20, [mats.berg@k2a.se](mailto:mats.berg@k2a.se)



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

Karlavägen 58, 104 51 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), org.nr 556943-7600