

# Q1

**Delårsrapport januari–mars 2016**

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



# DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 8,8 Mkr (4,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,1 Mkr (0,6)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (18,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,1 Mkr (14,8), motsvarande -0,60\* kr (6,36) 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 första kvartalet

- K2A förvärvade en del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Köpeskillingen uppgick till 4,5 Mkr. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget, på gångavstånd från universitetet.
- K2A avyttrade 25 procent av totalt antal aktier i dotterbolaget Svenska Studenthus till JEFF Fastighetsutveckling AB som utnyttjade sin option att förvärva aktierna. K2A har sedan 2013 ett samarbetsavtal med JEFF. Efter försäljningen äger K2A 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

## Händelser efter periodens utgång

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

## NYCKELTAL

|   | JAN-MAR 2016 | JAN-MAR 2015 | 2015  |
|---|--------------|--------------|-------|
| Hysesintäkter, Mkr                          | 8,8          | 4,6          | 22,8  |
| Förvaltningsresultat, Mkr                   | 2,1          | 0,6          | 2,9   |
| Resultat efter skatt, Mkr                   | 2,1          | 14,8         | 107,8 |
| Soliditet, %                                | 38           | 56           | 43    |
| Uthyrningsgrad (ekonomisk), %               | 97           | 97           | 96    |
| Lägenheter i förvaltning och projekt, antal | 2 193        | 1 326        | 2 007 |

” 2016 har börjat med att vi lagt ytterligare en intressant ort, Sundsvall, till vår karta.

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

## FORTSATT GEOGRAFISK EXPANSION FÖR K2A

Under förra året etablerade vi oss på nio nya marknader. 2016 har börjat med att vi lagt till ytterligare en ort på vår karta: Sundsvall. Vi kommer att bygga 200 studentlägenheter i den dynamiska universitetsstaden med cirka 4 500 studenter.

K2A har byggts upp i rask takt sedan starten i oktober 2013, med en accelererande utveckling under förra året. Vårt dotterbolag Svenska Studenthus är redan det mest heltäckande studentbostadsföretaget i Sverige.

Vi har nu pågående eller planerade projekt – hyres- eller studentbostäder – på hela åtta orter, samtidigt som vi har förvaltningsfastigheter på ytterligare fyra orter.

Detta ställer höga krav på oss och vi kommer successivt att förstärka organisationen med ett antal nya, kvalificerade medarbetare som känner sig hemma i K2A:s miljö och entreprenöriella företagskultur.

### Gemensam värdegrund

I ett skede av stark och snabb förändring är det viktigt att i arbetet utgå från en gemensam värdegrund. Vi har därför formulerat några kärnvärden som ska präglade K2A:s verksamhet.

Kundfokus, Nyttänkande och Långsiktighet fångar i ett koncentrat hur vi ser på vårt arbete i K2A. För K2A är kunden självklart i fokus – från början i värdekedjan där kundens behov utgör grunden för utvecklingen av K2A:s boendekoncept, till den kundnära förvaltningen av de färdigställda lägenheterna. Samtidigt strävar vi efter att tänka i nya banor och att utnyttja ny teknik för bästa kvalitet i arbetet och effektivast möjliga förvaltning. Långsiktighet är det kitt som håller ihop och skänker stabilitet åt vår verksamhet. Vi strävar efter ett långt tidsperspektiv i våra relationer med hyresgäster, aktieägare, kommuner, banker, externa partners, leverantörer och medarbetare.

### Värdeskapande

K2A har utvecklat ett eget boendekoncept där vi lyssnat på kundens behov och skapat en baslägenhet som uppfyller förväntningar på yteffektivitet, funktion och kvalitet i en mindre lägenhet.

För K2A:s fortsatta utveckling och värdeskapande är det av avgörande betydelse att vi fortsätter att få fram byggbar mark i attraktiva lägen på de starka bostadsmarknader som utgör vårt fokus.

Vi lägger ned ett omfattande arbete på att bearbeta och bygga fruktbara affärsrelationer med kommuner,

campusägare och andra fastighetsägare. Vi presenterar K2A och utvecklar hur vi ser på vårt företags möjligheter att med studentbostäder och andra hyresbostäder bidra till en bättre bostadssituation ute i landet. Detta relationsskapande arbete har gett mycket god avkastning och kommer att ge ytterligare värdefulla resultat framöver. I en tid när hållbar utveckling står högt på agendan har vi starka kort i vår rationella industriella lägenhetsproduktion, med trä som huvudsakligt byggmaterial, och därtill vår snabba, energieffektiva byggprocess.

### Många lägenheter i produktion

Under första kvartalet färdigställdes 48 studentbostäder i Örebro och successivt under 2016 kommer förvaltningsportföljen att växa ytterligare. I Projekt Vega Park i Haninge blir samtliga 123 hyresbostäder i etapp 1 klara under sommaren och tidigt i höst. De första studentlägenheterna, av totalt 277, i Projekt Roten i Umeå färdigställs under hösten. De 72 studentlägenheterna i Jägarskolan i Kiruna blir också klara för inflyttning i höst. Detta medför naturligtvis att våra hyresintäkter kommer att öka under 2016 och ännu mer under 2017.

Våra pågående och planerade projekt utvecklas planenligt och den 31 mars 2016 hade vi sammanlagt 1 839 lägenheter, student- eller hyresbostäder, i projektportföljen. Efterfrågan på den typ av bostäder som vi fokuserar på – välplanerade mindre hyresrätter i attraktiva lägen – är fortsatt mycket god på våra utvalda marknader. Den demografiska utvecklingen och en stark konjunktur gör att vi inom överskådlig framtid inte ser att den situationen kommer att förändras.

*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

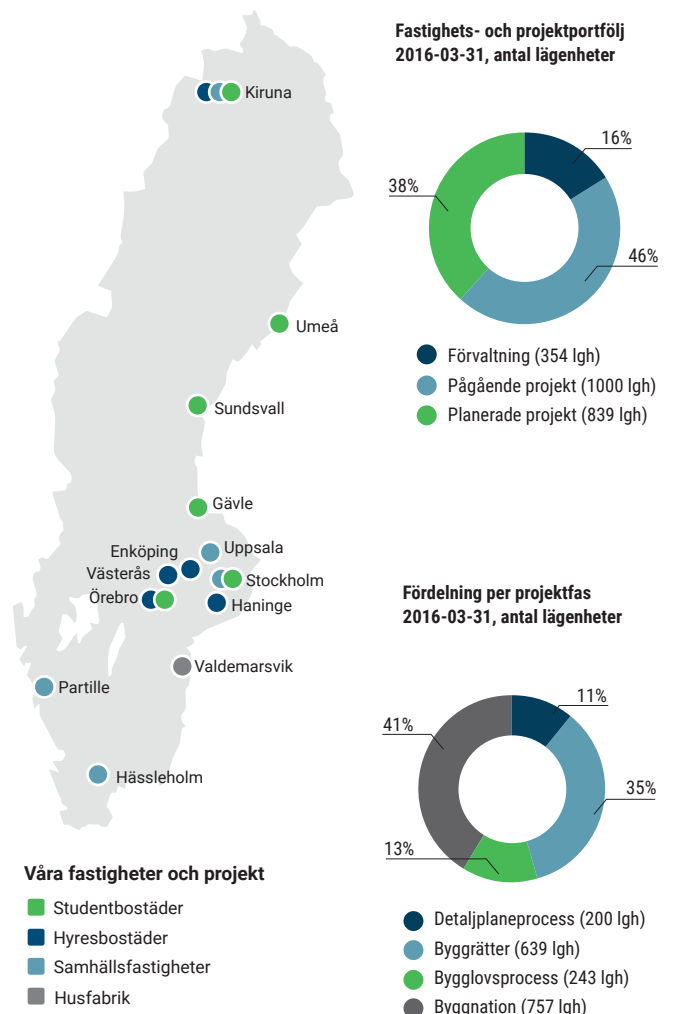
För att uppnå sina mål ska K2A

- 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 – från Hässleholm till Kiruna

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

Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 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.



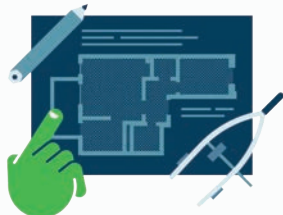
## Från kundanalys till förvaltade lägenheter

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

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten. Bolaget ska:

- 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 lanserat 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 fas av stark expansion 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 byggt teknik 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-mars föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2016 till 2,1 Mkr (0,6).

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 (18,5) och värdeförändringar på derivat till 0 Mkr (-0,2).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,1 Mkr (14,8), motsvarande -0,60\* kr (6,36) per stamaktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 8,8 Mkr (4,6), främst till följd av förvärv av vårdfastigheter och att studentbostadsprojekt i Gävle färdigställts. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (97).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 2,5 Mkr (1,9), 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 3,6 Mkr (0,9) 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 -0,6 Mkr (-1,2). Räntenettet har påverkats av den inlösta optionen i Svenska Studenthus som medförde en ränteintäkt om 1,2 Mkr. Den genomsnittliga räntenivån var 2,36 procent (2,70) – en minskning med 0,34 procentenheter sedan årsskiftet.

## Värdeförändringar

Den 31 mars 2016 omfattade fastighetsbeståndet 15 förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde ökade till 910,9 Mkr (797,5) till följd av investeringar om 113,6 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 2,3 Mkr (0,6). Under perioden investerades totalt 113,6 Mkr (41,5) i förvaltningsfastigheter och projekt.

\*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare

## FASTIGHETER OCH PROJEKT

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-mars 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, Gävle, Umeå, Sundsvall och Kiruna. Bolaget hade 354 lägenheter i förvaltning och 1 839 lägenheter i pågående eller planerade projekt.

### Förvaltningsfastigheter

Den 31 mars 2016 uppgick den uthyrbara ytan till 21 703 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent (97).

### Pågående och planerade projekt

Projekt Vega Park (Haninge) fortskrider planenligt. För de första 91 hyresbostäderna i etapp 1 beräknas inflyttning ske i juli 2016. De övriga 32 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 Oregonon 1. Husproduktionen inleddes under hösten 2015. De första 48 lägenheterna är fullt uthyrda och var klara för inflyttning i februari 2016. Lägenheterna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om 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 Oregonon, 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

student-lägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. Mark- och grundarbeten pågår, husproduktion startar under våren 2016 och inflyttning beräknas ske till höstterminen 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 kommer att uppföra 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. Samtliga lägenheter är ettor, fördelade på tre huskroppar.

Bygglov erhöles och markarbeten påbörjades under hösten 2015. Lägenheterna började produceras i januari 2016 och första inflyttning beräknas ske under hösten 2016.

#### Stockholm

Projekt Kopiepenan i Stockholm omfattar 52 student-lägenheter 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 113,6 Mkr i förvaltningsfastigheter och projekt, varav 52,7 Mkr avsåg projekt Roten 1 i Umeå, 39,5 Mkr projekt Oregonon 1 i Örebro och 14,1 Mkr projekt Vega Park i Haninge.

**FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2016-03-31**

| Fastighetsbeteckning/<br>Benämning <sup>1</sup> | Kommun     | Kategori <sup>2</sup> | Byggstart,<br>kvartal, år | Färdigställt,<br>kvartal, år | Uthyrbar yta                        |                  |                | Bostads-<br>lägenheter,<br>st | Hyres-<br>värde, Mkr |
|---|------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|
|   |            |                       |                           |                              | Kontor/<br>Utbildning/<br>Vård, kvm | Bostäder,<br>kvm | Övrigt,<br>kvm |                               |                      |
| <b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>                  |            |                       |                           |                              |                                     |                  |                |                               |                      |
| Rymdcampus<br>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                                     | Kiruna     | St                    | 3, 2015                   | 2, 2016                      |                                     | 1 491            |                | 1 491                         | 72                   |
| Roten 1   | Umeå       | St                    | 3, 2015                   | 4, 2016                      |                                     | 5 964            | 120            | 6 084                         | 277                  |
| Oregonon 1                                      | Örebro     | St                    | 2, 2015                   | 3, 2016                      |                                     | 6 071            |                | 6 071                         | 285                  |
| Kopiepennan 1                                   | Stockholm  | St                    | 1, 2016                   | 1, 2017                      |                                     | 1 092            |                | 1 092                         | 52                   |
| Kopiepennan 1                                   | Stockholm  | Sa                    | 1, 2016                   | 1, 2017                      | 448                                 |                  | 118            | 566                           | 6                    |
| Vega Park, etapp 2                              | Haninge    | H                     | 2, 2016                   | 1, 2018                      |                                     | 7 751            | 220            | 7 971                         | 185                  |
| <b>SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT</b>                   |            |                       |                           |                              | <b>448</b>                          | <b>28 303</b>    | <b>458</b>     | <b>29 209</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>15 830</b>                       | <b>68 138</b>    | <b>2 623</b>   | <b>86 592</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 intern värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 31 mars 2016 uppgå till 910,9 Mkr (797,5).

Fastighetsbeståndets värde ökade till följd av investeringar om 113,6 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      |

Vega Park i Haninge, med totalt 500 hyresbostäder, är Sveriges största projekt där flerfamiljshus byggs med trästommar.



## FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 021,3 Mkr och eget kapital till 388,3 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 1 021,3 Mkr (904,8), som finansieras genom eget kapital om 388,3 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 56,7 Mkr, derivat om 1,8 Mkr, räntebärande skulder om 550,5 Mkr och övriga skulder om 23,9 Mkr.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 38,0 procent (43,1) och räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (1,6).

### Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2016 till 550,5 Mkr (418,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 10 månader (10) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 35 månader (30). Den genomsnittliga räntan var 2,36 procent (2,70).

### Likviditet

K2A:s likvida medel per 31 mars 2016 uppgick till 92,2 Mkr (96,4). K2A:s tillgängliga likviditet uppgick till 92 Mkr i

form av bankinlåning och 298 Mkr i form av outnyttjade byggnadskreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

### Derivat

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med årsskiftet har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för räntederivat uppgick vid periodens slut till -1,8 Mkr (-1,8).

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 388,3 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

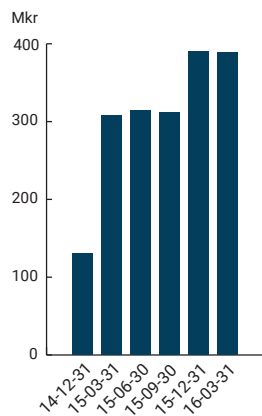
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-03-31**

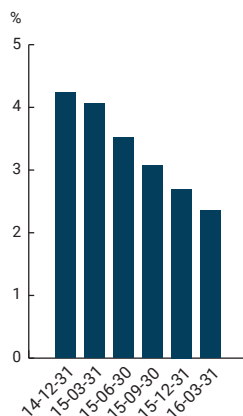
| FÖRFALLOÅR                             | RÄNTEBINDNING  |             | KAPITALBINDNING  |                |                   |
|--|----------------|-------------|------------------|----------------|-------------------|
|  | LÅNEVOLYM, MKR | RÄNTA, %    | AVTALSVOLYM, MKR | UTNYTTJAT, MKR | EJ UTNYTTJAT, MKR |
| Rörlig                                 | 186            | 2,24        |                  |                |                   |
| 2018                                   | 30             | 4,56        | 105              | 105            | -                 |
| 2019                                   | 29             | 3,94        | 188              | 140            | 48                |
| 2021                                   | -              | -           | 396              | -              | 396               |
| 2022                                   | -              | -           | 170              | -              | 170               |
| <b>TOTALT</b>                          | <b>245</b>     | <b>2,72</b> | <b>859</b>       | <b>245</b>     | <b>614</b>        |
| Byggnadskreditiv (Projektfinansiering) | 305            | 2,07        | 604              | 305            | 298               |
| <b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2016-03-31</b> | <b>551</b>     | <b>2,36</b> |                  | <b>551</b>     |                   |

**EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID**

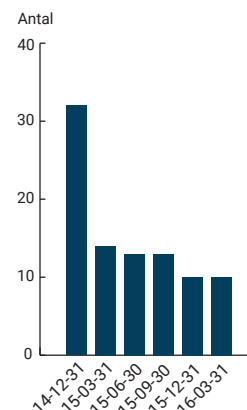
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, 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 40 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 1,0 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 1,6 Mkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 42,9 procent av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

### Option att förvärva aktier i Svenska Studenthus utnyttjad

Jeff Fastighetsutveckling har utnyttjat sin rätt att förvärva 25 procent av totalt antal aktier i Svenska Studenthus för 12 tkr. Svenska Studenthus är ett dotterbolag till K2A. Efter att optionen utnyttjats äger K2A 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

### 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.

## 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 en fas av stark tillväxt och expansion. För att alla ska sträva åt samma håll har K2A ett antal värdeord som uttrycker den gemensamma värdegrunden och 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 31 mars 2016 var 242,00 kr.

Från den 4 januari till den 31 mars 2016 omsattes totalt 69 308 aktier, motsvarande en omsättningshastighet om ca 40 procent på årsbasis. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

### STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-03-31

|                                    | STAMAKTIER A     | PREFERENSAKTIER | % AV TOTALT<br>ANTAL AKTIER <sup>2</sup> | % AV TOTALT ANTAL<br>RÖSTER <sup>2</sup> |
|------------------------------------|------------------|-----------------|--|--|
| Olle Knaust <sup>1</sup>           | 643 200          | 7 200           | 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                | 684 800         | 22,6                                     | 2,8                                      |
|                                    | <b>2 321 440</b> | <b>700 000</b>  | <b>100,0</b>                             | <b>100,0</b>                             |

1) Via bolag.

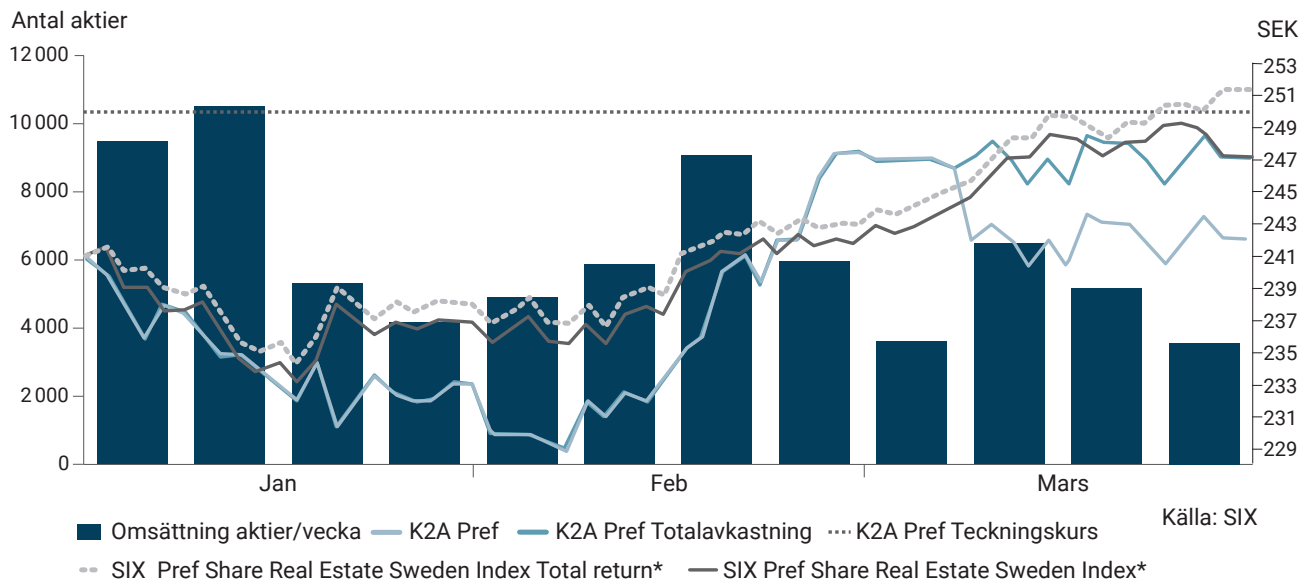
2) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

### STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-03-31

|                             | PREFERENSAKTIER | % AV TOTALT<br>ANTAL AKTIER <sup>2</sup> | % AV TOTALT ANTAL<br>RÖSTER <sup>2</sup> |
|-----------------------------|-----------------|--|--|
| Avanza Pension              | 96 125          | 3,2                                      | 0,4                                      |
| Allba Holding               | 39 800          | 1,3                                      | 0,2                                      |
| Nordnet Pensionförsäkring   | 30 509          | 1,0                                      | 0,1                                      |
| Banque Internationale A Lux | 20 250          | 0,7                                      | 0,1                                      |
| AB Stena Metall Finans      | 20 000          | 0,7                                      | 0,1                                      |
| JRS Asset Management        | 12 422          | 0,4                                      | 0,1                                      |
| David Holm Ovrén Holding AB | 10 000          | 0,3                                      | 0,0                                      |
| Kaj Johansson               | 8 000           | 0,3                                      | 0,0                                      |
| Stiftelsen Volvoresultat    | 8 000           | 0,3                                      | 0,0                                      |
| Danica Pension              | 7 530           | 0,3                                      | 0,0                                      |
| Övriga                      | 447 364         | 14,8                                     | 1,9                                      |
|                             | <b>700 000</b>  | <b>23,3</b>                              | <b>2,9</b>                               |

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

## K2A PREF KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTA AKTIER JANUARI-MARS 2016



\* I Six Preference Share Real Estate Sweden Index ingår följande preferensaktier: Sagax, Corem, Balder, Klöver, FastPartner, Victoria Park och Hemfosa.

## HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

|   | JAN-MAR 2016 | 2015  |
|---|--------------|-------|
| Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier | 1 136        | 4 363 |
| Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr          | 0,3          | 1,2   |



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

| MKR   | 2016       | 2015        | 2015         |
|---|------------|-------------|--------------|
|   | JAN-MAR    | JAN-MAR     | JAN-DEC      |
| Hysesintäkter   | 8,8        | 4,6         | 22,8         |
| Fastighetskostnader                                   | -2,5       | -1,9        | -7,3         |
| <b>Driftsöverskott</b>                                | <b>6,3</b> | <b>2,6</b>  | <b>15,5</b>  |
| Central administration                                | -3,6       | -0,9        | -7,6         |
| Räntenetto  | -0,6       | -1,2        | -5,0         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                           | <b>2,1</b> | <b>0,6</b>  | <b>2,9</b>   |
| <b>Värdeförändringar</b>                              |            |             |              |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | -          | 18,5        | 134,8        |
| Värdeförändring derivat, orealiserade                 | -          | -0,2        | 0,1          |
| <b>Resultat före skatt</b>                            | <b>2,1</b> | <b>18,8</b> | <b>137,8</b> |
| Aktuell skatt   | -          | -           | -0,1         |
| Uppskjuten skatt                                      | -          | -4,1        | -29,9        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                        | <b>2,1</b> | <b>14,8</b> | <b>107,8</b> |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| MKR  | 2016-03-31     | 2015-03-31   | 2015-12-31   |
|--|----------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                      | 910,9          | 355,5        | 797,5        |
| Övriga anläggningstillgångar                 | 9,1            | 1,5          | 9,0          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>919,9</b>   | <b>356,9</b> | <b>806,4</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |              |              |
| Pågående arbeten                             | 1,6            | -            | 0,9          |
| Kundfordringar                               | 0,2            | -            | 0,2          |
| Kortfristiga fordringar                      | 6,2            | 10,1         | 0,2          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1,2            | -            | 0,6          |
| Likvida medel                                | 92,2           | 178,9        | 96,4         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>101,3</b>   | <b>189,0</b> | <b>98,4</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>1 021,3</b> | <b>545,9</b> | <b>904,8</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |              |              |
| Eget kapital                                 | 388,3          | 307,9        | 389,7        |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 56,7           | 30,9         | 56,7         |
| Derivat                                      | 1,8            | 2,1          | 1,8          |
| Räntebärande skulder                         | 550,5          | 183,0        | 418,2        |
| Ej räntebärande skulder                      | 23,9           | 21,9         | 38,4         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>1 021,3</b> | <b>545,9</b> | <b>904,8</b> |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| MKR                                | 2016<br>JAN-MAR | 2015<br>JAN-MAR | 2015<br>JAN-DEC |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående eget kapital</b>       | <b>389,7</b>    | <b>131,0</b>    | <b>131,0</b>    |
| Nyemissioner                       | -               | 162,1           | 161,4           |
| Utdelning till preferensaktieägare | -3,5            | -               | -10,5           |
| Periodens totalresultat            | 2,1             | 14,8            | 107,8           |
| <b>Utgående eget kapital</b>       | <b>388,3</b>    | <b>307,9</b>    | <b>389,7</b>    |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| MKR   | 2016<br>JAN-MAR | 2015<br>JAN-MAR | 2015<br>JAN-DEC |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |                 |
| Förvaltningsresultat  | 2,1             | 0,6             | 2,9             |
| Avskrivningar på inventarier  | 0,2             | -               | 0,4             |
| Betald skatt  | -               | -               | -0,1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>2,3</b>      | <b>0,6</b>      | <b>3,2</b>      |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |                 |                 |                 |
| Förändring av pågående arbeten  | -0,7            | -               | -0,9            |
| Förändringar rörelsefordringar  | -6,5            | -0,6            | 8,5             |
| Förändringar rörelseskulder   | -14,5           | 9,2             | 18,9            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-19,4</b>    | <b>9,2</b>      | <b>29,7</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |                 |
| Investering i förvaltningsfastigheter och projekt                                 | -113,4          | -41,5           | -265,3          |
| Investering i dotterföretag   | -               | -               | -39,8           |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                      | -0,2            | -0,8            | -3,2            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-113,7</b>   | <b>-42,3</b>    | <b>-308,3</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |                 |
| Emissioner  | -               | 162,1           | 161,4           |
| Upptagna lån  | 169,4           | 26,6            | 202,2           |
| Amortering av lån   | -37,0           | -0,3            | -1,6            |
| Utdelning till preferensaktieägare  | -3,5            | -               | -10,5           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>128,8</b>    | <b>188,4</b>    | <b>351,4</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>-4,3</b>     | <b>155,3</b>    | <b>72,8</b>     |
| Likvida medel vid periodens början  | 96,4            | 23,6            | 23,6            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>92,2</b>     | <b>178,9</b>    | <b>96,4</b>     |

## SEGMENTRAPPORTERING

| MKR  | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | PÅGÅENDE PROJEKT | KONCERNEN  |
|--|-------------------------|------------------|------------|
|  | JAN-MAR                 | JAN-MAR          | JAN-MAR    |
| Hysesintäkter                                  | 8,8                     | -                | 8,8        |
| Fastighetskostnader                            | -2,5                    | -                | -2,5       |
| <b>Driftsöverskott</b>                         | <b>6,3</b>              | -                | <b>6,3</b> |
| Räntenetto                                     | -1,8                    | 1,2              | -0,6       |
| Värdoförändringar av fastigheter, orealiserade | -                       | -                | -          |
| Värdoförändringar av derivat, orealiserade     | -                       | -                | -          |
| <b>Resultat inkl värdoförändringar</b>         | <b>4,5</b>              | <b>1,2</b>       | <b>5,7</b> |
| Central administration                         | -                       | -                | -3,6       |
| Resultat före skatt                            | 4,5                     | 1,2              | 2,1        |
| Aktuell skatt                                  | -                       | -                | -          |
| Uppskjuten skatt                               | -                       | -                | -          |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>4,5</b>              | <b>1,2</b>       | <b>2,1</b> |

## KONCERNENS NYCKELTAL

|   | 2016-03-31 | 2015-03-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>   |            |            |            |
| Uthyrbar yta, tkvm  | 21,7       | 12,9       | 21,7       |
| Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm   | 6,9        | 4,8        | 6,9        |
| Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm  | 14,3       | 8,0        | 14,3       |
| Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr                          | 910,9      | 355,5      | 797,5      |
| Uthyrningsgrad (ekonomisk), %   | 97         | 97         | 96         |
| Överskottsgrad, %   | 71         | 58         | 68         |
| Direktavkastning, %   | 5,9        | 6,8        | 6,8        |
| Antal anställda   | 40         | 3          | 39         |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>  |            |            |            |
| Avkastning på eget kapital, %   | 2,2        | 4,8        | 27,7       |
| Soliditet, %  | 38,0       | 56,4       | 43,1       |
| Belåningsgrad, %  | 60         | 51         | 52         |
| Räntetäckningsgrad, ggr   | 2,2        | 2,3        | 1,6        |
| Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %                                  | 2,36       | 4,00       | 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    |
| Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr                               | 0,90       | 0,25       | 1,24       |
| Resultat efter skatt per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare, kr | -0,60      | 6,36       | 41,91      |
| Kassflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr                       | 0,97       | 0,24       | 1,36       |
| Eget kapital per stamaktie, kr  | 82,40      | 132,15     | 83,00      |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MKR   | 2016        | 2015        | 2015        |
|---|-------------|-------------|-------------|
|   | JAN-MAR     | JAN-MAR     | JAN-DEC     |
| Nettoomsättning                                   | 2,2         | 0,7         | 1,9         |
| Administrationskostnader                          | -3,1        | -1,5        | -2,3        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -0,1        | -           | -           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>-1,0</b> | <b>-0,8</b> | <b>-0,5</b> |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 2,3         | 0,8         | 2,6         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | -0,3        | -0,4        | -1,9        |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>    | <b>2,0</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,7</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                        | <b>1,0</b>  | <b>-0,3</b> | <b>0,2</b>  |
| Skatt   | -           | -           | -0,1        |
| <b>Periodens resultat</b>                         | <b>1,0</b>  | <b>-0,3</b> | <b>0,2</b>  |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MKR  | 2016-03-31   | 2015-03-31   | 2015-12-31   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |              |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |              |              |              |
| Licenser                                     | 1,7          | -            | 1,6          |
| Inventarier                                  | 0,5          | 1,3          | 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>35,3</b>  | <b>36,0</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |              |              |              |
| Kundfordringar                               | 0,1          | -            | 0,1          |
| Fordringar hos koncernföretag                | 132,2        | -            | 143,9        |
| Övriga fordringar                            | 0,1          | 10,5         | -            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0,7          | -            | 0,4          |
| Kassa och bank                               | 48,2         | 169,8        | 55,2         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>181,3</b> | <b>180,4</b> | <b>199,7</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>183,4</b> | <b>215,7</b> | <b>235,7</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |              |              |              |
| Eget kapital                                 | 180,5        | 195,6        | 183,0        |
| Räntebärande skulder                         | -            | 16,0         | 16,0         |
| Övriga skulder                               | 2,9          | 4,1          | 36,7         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>183,4</b> | <b>215,7</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-<br>FASTIGHETER | PÅGÅENDE<br>PROJEKT | PLANERADE<br>PROJEKT | KONCERN<br>GEMENSAMT | SUMMA      |
|--|------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Hyresvärde   | 32                           | 70                  | 78                   |                      | 181        |
| Vakans   | -1                           | -1                  | -1                   |                      | -3         |
| <b>Hyresintäkter</b>   | <b>31</b>                    | <b>69</b>           | <b>77</b>            |                      | <b>177</b> |
| Summa fastighetskostnader  | -8                           | -12                 | -13                  |                      | -33        |
| Driftsöverskott  | 23                           | 57                  | 64                   |                      | 144        |
| Central administration   |                              |                     |                      | -9                   | -11        |
| Finansnetto  |                              |                     |                      | -53                  | -53        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>  |                              |                     |                      |                      | <b>80</b>  |
| Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 2                            | 5                   | 8                    |                      | 14         |
| Tillkommande investeringar   | 98                           | 625                 | 1 141                |                      | 1 863      |
| Tillkommande räntebärande skulder  | 101                          | 528                 | 948                  |                      | 1 577      |

## 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%              | +/- 3                               |
| 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 11 maj 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

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

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER 2016/2017

|   |                  |
|---|------------------|
| Delårsrapport Q2 januari-juni 2016      | 24 augusti 2016  |
| 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 | 8 juni 2016       |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                       | 10 juni 2016      |
| Föväntad dag för utbetalning från Euroclear                       | 15 juni 2016      |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 7 september 2016  |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                       | 9 september 2016  |
| Föväntad 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   |
| Föväntad 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      |
| Föväntad 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