

Q1

Delårsrapport januari - mars 2025
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2025

JAN-MAR 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 78,0 Mkr (119,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 54,0 Mkr (76,1)
- Resultat från joint ventures uppgick till 40,3 Mkr (-0,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,3 Mkr (12,2)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 2,5 Mkr (-31,4)
- Resultat efter skatt uppgick till 18,2 Mkr (-21,2) och resultat per stamaktie uppgick till 0,09 kr (-0,48)
- Totalt antal helägda bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 2 108 (5 221)

NYCKELTAL, MKR	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Hyresintäkter	78,0	119,0	385,8	426,9
Driftsöverskott	54,0	76,1	270,2	292,3
Resultat från joint ventures	40,3	-0,6	-99,2	-140,1
Förvaltningsresultat	38,3	12,2	-144,9	-170,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2,5	-31,4	-46,1	-79,9
Resultat efter skatt	18,2	-21,2	-163,0	-202,4
Antal bostäder i förvaltning	2 108	5 221	2 108	2 108
Antal bostäder i produktion	-	191	-	-
Antal bostäder i projekt	3 052	3 618	3 052	3 052
Totalt antal bostäder	5 160	9 030	5 160	5 160
Belåningsgrad netto, %	57,8	66,8	57,8	57,7
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr ¹	-	-	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	-	-	1,4	1,4
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 374,4	2 645,2	2 374,4	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 405,5	1 676,3	1 405,5	1 381,1
NRV per stamaktie, kr	16,37	19,52	16,37	16,08
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-16,2	-19,1

1) Räntetäckningsgraden för perioden april 2024 till mars 2025 påverkas av 57,6 Mkr i aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade lånekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

HÄNDELSER

K2A introducerade ett förtursprogram som ger studenter ett snabbspår till en hyreslägenhet.

K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 Mkr inom ett ramverk om maximalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4,25 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter och slutgiltigt förfall den 18 juni 2029. Likviden användes till att förtidsinlösa återstående obligationer under bolagets MTN-program.

Q1

27/1

24/2

Q2

7/4

11/4

K2A slutförde försäljningen av häktesprojektet i Västerås som bolaget utvecklat tillsammans med SBB. Försäljningen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 620 Mkr och frigör drygt 345 Mkr i likvida medel för K2A.

K2A:s bostadskö passerade 200 000 personer.



Vd-ord

2025 har börjat och vi blev in i det här året med helt andra förutsättningar – och en väsentligt starkare finansiell position – än för ett år sedan. Med en nettobelåningsgrad nästan tio procentenheter lägre (57,7 % jämfört med 66,9 %) än ett år tidigare och 200 miljoner i utestående obligationsförfall inom de närmaste 18 månaderna – att jämföra med 1,1 miljarder den 1 januari 2024.

Jag är glad över att, för första gången sedan 2022, kunna presentera en delårsrapport där vi uppvisar ett positivt resultat efter skatt för det senaste kvartalet. Även under de utmanande år som varit har vi uppvisat goda resultat från vår operationella verksamhet, med ökande hyresintäkter och driftöverskott, men resultat efter skatt har tyngts av värdeminskningar och kapitalkostnader. Efter de åtgärder vi vidtagit kan vi under detta kvartal se att vi stärker både det operationella och de finansiella resultatdelarna.

Fastigheterna inom det samägda bolag som K2A äger till 60 procent, och som under 2024 förvärvade 3 000 studentbostäder av K2A, är ur ett redovisningsperspektiv inte längre en del av K2A-koncernen. Hyresintäkter och driftöverskott är därmed lägre i jämförelse med motsvarande period föregående år. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 8,7 % och driftöverskottet med 13,2 % under detta kvartal jämfört med första kvartalet 2024.

Förstärkt finansiell ställning

Efter ett år präglad av riskhantering och finansiell förstärkning har vi under det första kvartalet 2025 påbörjat nästa fas för att växla upp och skapa långsiktiga värden, samtidigt som vi stärker vår finansiella ställning ytterligare.

Försäljningen av det omfattande häktesprojektet i Västerås var en viktig del av detta. Frånträdet av häktesprojektet skedde den 7 april 2025 och de 345 miljoner i likviditet som försäljningen frigjorde för K2A syns därför inte i den kvartalsrapport du nu läser. Affären genomfördes med hög lönsamhet och är ett tydligt exempel på vår strategi om att allokera kapital till projekt där det skapar mest värde.

Vi har dessutom emitterat gröna obligationer om 200 Mkr, vilket möjliggjorde återbetalning av de sista förlängda obligationerna inom vårt MTN-program. Det stärker våra nyckeltal ytterligare och ger bättre villkor samt längre kapitalbindning – något som ökar vår motståndskraft i en fortsatt osäker omvärld. I och med detta har K2A inga obligationsförfall inom de kommande tre åren. Nästa förfall sker först i oktober 2028.

Hög efterfrågan på K2A:s bostäder

En stor och aktiv bostadskö är en central del av vår affärsmodell, eftersom den möjliggör snabb uthyrning, låg vakans och stabila hyresintäkter. Vi nådde nyligen en milstolpe när vår bostadskö passerade 200 000 registrerade personer – vilket speglar det starka intresse som finns för K2A:s bostäder över hela Sverige.

Eftersom K2A förvaltar både student- och hyresbostäder på attraktiva tillväxtorter kan vi knyta till oss kunder långsiktigt

och erbjuda bostäder till hyresgästen i flera steg när behovet förändras. Under början av året lanserade vi vårt nya förtursprogram, som ger skötsamma studenthyresgäster förtur till våra vanliga hyreslägenheter efter examen. Det är ett sätt för oss att ta socialt ansvar samtidigt som vi fördjupar relationen med en viktig målgrupp – unga vuxna som börjat etablera sig på bostadsmarknaden.

För att göra det än mer attraktivt att söka bostad hos oss slopar vi i sommar uppsägningstiden för blivande studenter som inte blir antagna till utbildning, givet vissa villkor. Det ger en trygghet som gör att studenter vågar teckna kontrakt tidigare och vi får bättre möjligheter att hitta en långsiktig hyresgäst än om en lägenhet sägs upp med tre månaders uppsägningstid och vi får en svårfylld vakans mitt i terminen.

Årets hyresförhandlingar har resulterat i höjningar som ger goda förutsättningar för starka kassaflöden. I takt med att kostnadsökningarna dämpas innebär det också att vi gradvis återvänder till en bättre balans kring intäkts- och kostnadsökningar över tid.

Fortsatt optimism för 2025

Vi ser en fortsatt stabilisering i fastighetsmarknaden, särskilt för moderna, miljöcertifierade bostäder med starka kassaflöden. K2A står nu rustat för att ta nya kliv.

Intresset för K2A som fastighetsutvecklare är fortsatt stort från kommunalt håll. Under fastighetsmässan MIPIM 2025 fanns vi som utställare i Stockholms stads monter och vi såg ett starkt intresse för K2A från våra prioriterade kommuner. Att vi är en långsiktig, hållbar och nytänkande aktör uppskattas och ger oss goda möjligheter att växa vidare i dessa tillväxtregioner och under året kommer vi att lägga mer kraft på att utveckla vår byggrättsportfölj.

Framöver kommer vi även att påbörja nya projekt där förutsättningarna är de rätta. Förutsättningarna för värdeskapande när det gäller svensk bostadsutveckling är fortsatt gynnsamma i Stockholmsområdet. Det är där K2A har majoriteteten av sina byggrätter och koncentrerar våra resurser – i linje med vår strategi om att allokera kapital till de projekt som skapar mest värde.

Med tanke på de förändrade marknadsförutsättningarna kommer vi fastställa och kommunicera nya finansiella och operationella mål, senast i anslutning till offentliggörandet av delårsrapport för tredje kvartalet 2025.

Joban Knaust, vd



DETTA ÄR K2A

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

Affärsidé

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

Mål

Överaripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

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

Finansiella mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

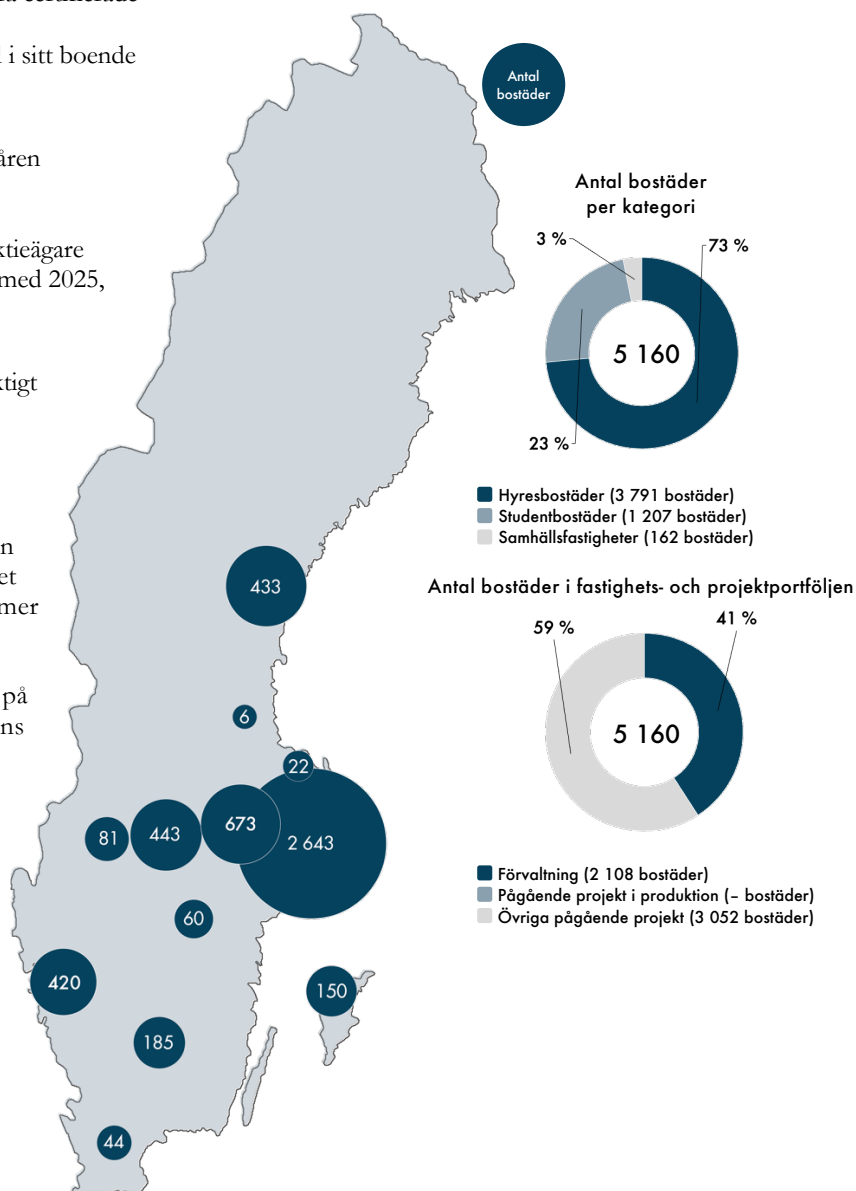
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresrätter lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Utveckla bostäder i egen regi.

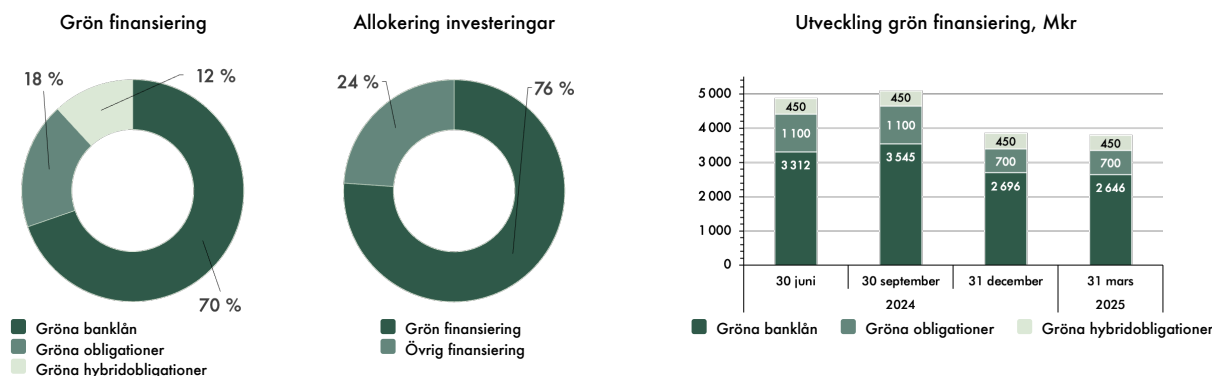
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Den helägda fastighets- och projektportföljen uppgår till 5 160 bostäder, varav 2 108 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 6 088 Mkr.



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING

ALLOKERINGSRAPPORT



Exempel på gröna byggnader – Växjö Diskusen

På Diskusen i Arenastaden i Växjö färdigställde K2A 185 hyresbostäder under 2023.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och är miljömärkt enligt Svanen.

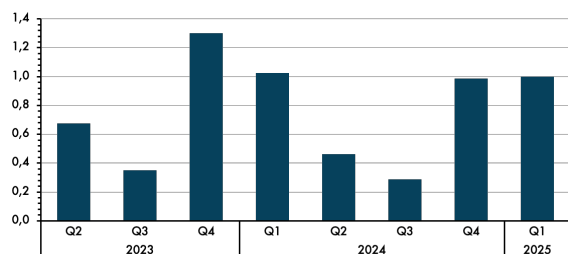


PÅVERKANSRAPPORT

Gröna fastigheter

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, antal			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	9	-	9	1	10
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	1	-	1	-	1
Miljöbyggnad i drift					
- Silver	5	15	20	-	20
- Brons	7	-	7	-	7
Passivhus/annan	2	-	2	-	2
Ej certifierade					2
Summa	24	15	39	1	42

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹⁾)



År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning, kWh/kvm ²
		ton	kg/kvm	
2023	Q2	187,7	0,7	14,4
	Q3	84,6	0,4	11,3
	Q4	342,3	1,3	25,9
2024	Q1	267,6	1,0	28,0
	Q2	121,0	0,5	13,2
	Q3	69,1	0,3	8,7
	Q4	139,4	1,0	21,7
2025	Q1	134,0	1,0	31,9

- 1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värmepannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis tjänsteresor. I scope 3 ingår ej hyresgästel och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

Förvaltningsobjekten består av totalt 2 108 bostäder och en uthyrbar yta om 114 769 kvm, varav 92 261 kvm avser bostäder. På denna sida framgår information om K2A:s helägda fastighets- och projektporfölj. K2A äger ytterligare fastigheter och projekt genom joint ventures.

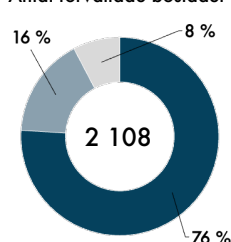
Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 602	68 672	3 303	3 503	48 667	182	2 530	42	585	136	1 890
Studentbostäder	344	8 172	2 355	663	62 962	37	3 479	7	650	29	2 776
Samhällsfastigheter	162	15 417	16 850	980	30 356	69	2 152	10	312	59	1 834
Summa/genomsnitt	2 108	92 261	22 508	5 145	44 830	288	2 511	59	514	224	1 955

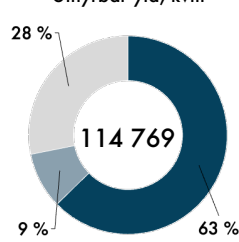
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 673	69 696	6 085	4 090	53 966	213	2 812	42	550	168	2 218
Universitets- och högskoleorter	355	14 160	8 385	673	29 829	46	2 020	12	523	32	1 433
Övriga orter	80	8 405	8 038	383	23 293	30	1 798	6	339	24	1 459
Summa/genomsnitt	2 108	92 261	22 508	5 145	44 830	288	2 511	59	514	224	1 955

Förvaltningsobjekt per kategori

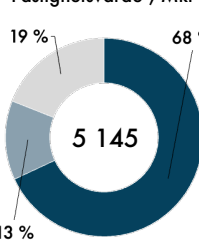
Antal förvaldade bostäder



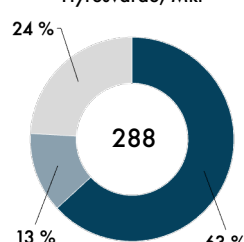
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



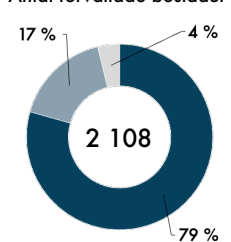
Hyresvärde, Mkr



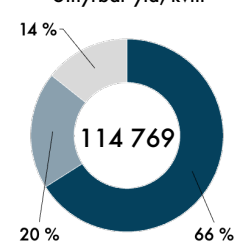
■ Hyresbostäder ■ Studentbostäder ■ Samhällsfastigheter

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt

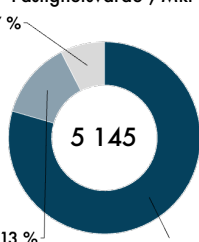
Antal förvaldade bostäder



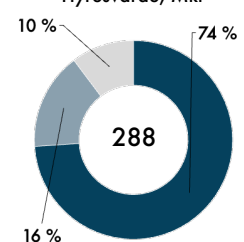
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde, Mkr



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

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 088 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 191,2 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyres- värde, Mkr
Bredsand förskola	Enköping	Sa	2023	880	-	2,8
Linbanan	Enköping	H	2016/2019	4 060	140	10,7
LSS Enköping	Enköping	Sa	2018	441	6	1,7
LSS Enköping 2	Enköping	Sa	1940/2017	680	6	1,8
Skeppet	Enköping	H	2020	2 342	34	4,7
Skogsbacken	Enköping	H	2019	4 560	80	10,1
LSS Flen	Flen	Sa	2020	500	6	1,8
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,6
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	16,9
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 945	185	24,6
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 885	154	19,2
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,8
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	2000/2015	5 397	44	3,7
Luftseglaren	Järfälla	St	2022	6 317	205	24,8
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	2,0
Rymdcampus	Kiruna	Sa	1957/1963/2000/2014	8 038	-	15,2
LSS Motala	Motala	Sa	2022	505	6	1,6
Magasinet	Norrköping	H	2024	10 820	191	25,0
LSS Nyköping	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,8
LSS Nyköping 2	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,7
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	445	6	1,7
LSS Oxelösund 2	Oxelösund	Sa	2023	455	6	1,9
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	2,0
Båtvarvet	Stockholm	Fp	1971	1 572	-	2,5
Kopiepenan	Stockholm	St	2017	1 610	60	6,2
Utvecklingsfastigheter	Stockholm	Fp	-	750	5	1,7
Verkstan	Stockholm	Fp	1967	384	-	0,5
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018	1 425	18	4,7
Lugnet	Sundsvall	Sa	1942/2015	7 932	-	12,3
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2014/2021	5 366	90	10,5
LSS Södertälje	Södertälje	Sa	1893/2017	532	6	1,8
LSS Täby	Täby	Sa	1985/2021	726	6	2,3
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	3,3
LSS Uppsala 2	Uppsala	Sa	1985/2020	510	6	1,9
Korpralen, etapp 1	Visby	St	2022	1 850	74	3,8
Galaxen	Västerås	H	2023	6 784	155	16,2
Planeten	Västerås	H	2024	2 463	62	5,4
Diskus	Växjö	H	2023	6 949	185	17,3
Glidplanet	Örebro	H	2018	3 894	88	9,9
Startbanan	Örebro	H	2022	3 198	115	8,6
Totalt per balansdagen				114 769	2 108	288,2

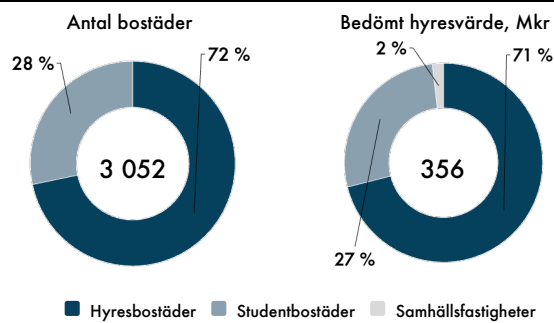
SAMÄGDA FÖRVALTNINGSOBJEKT

Förvaltningsobjekt	Kategori ¹	Hänförligt till K2A		
		Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyres- värde, Mkr
Arborem – Joint Venture med Slättö	St	42 911	1 794	121,6
Summa samägda förvaltningsobjekt		42 911	1 794	121,6

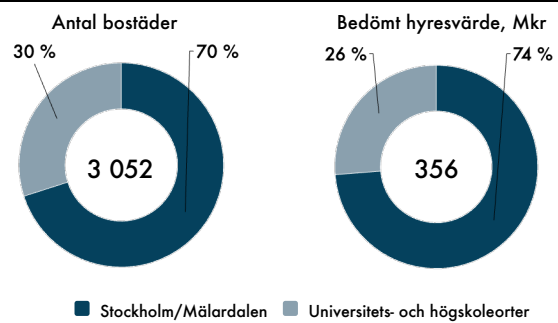
1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Fp=Framtida projektfastigheter

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

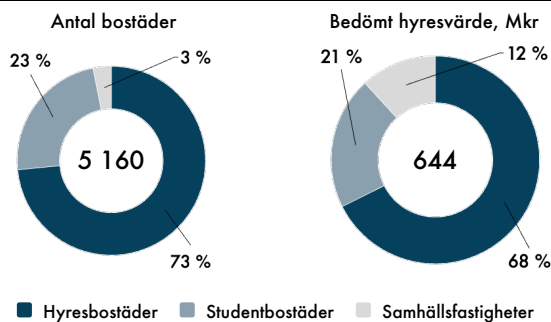


Uppdelat geografiskt

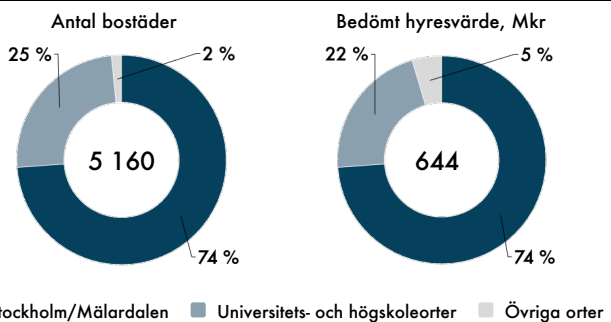


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

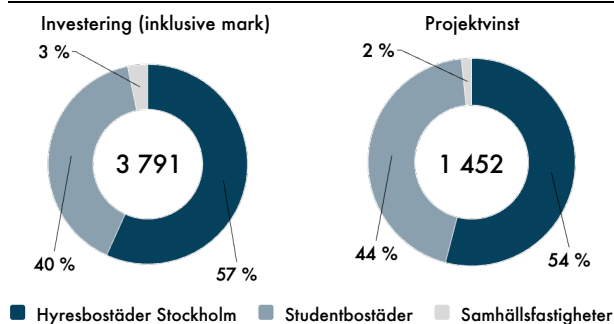


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar K2A:s helägda, pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. Informationen i tabellen bygger på antaganden och kalkyler per bokslutsdagen, vilka kan förändras efter hand som projekten utvecklas. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar övriga pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida. Tabellen nedan avviker med 74 tillfälligt uppförda bostäder på fastigheten Gotland Visby Korpralen 1.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Hyresbostäder Stockholm	1 052	36 590	1 810	38 400	133	3 462	2 937	76 484	2 152	785	36
Studentbostäder	937	21 587	2 030	23 617	103	4 355	2 159	91 417	1 515	644	43
Samhällsfastigheter	-	-	2 116	2 116	6	3 062	147	69 471	124	23	19
Summa/genomsnitt	1 989	58 177	5 956	64 133	242	3 778	5 243	81 752	3 791	1 452	38

Fördelning per kategori, Mkr



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i prioriterade områden	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder
Perrongen	Stockholm	St	6	2025	2027	7 792	247
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2025	2027	2 130	—
Trätornet	Stockholm	H	5	2026	2028	4 170	115
Åkroken	Sundsvall	St	6	2026	2028	1 892	86
Korpralen	Gotland	St	4	2026	2028	1 672	76
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2027	2029	4 400	200
Sandstugan	Stockholm	H	4	2027	2029	5 276	150
Stinsen	Nynäshamn	H	4	2027	2029	6 414	180
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2027	2029	1 958	89
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80
Majelden	Stockholm	St	4	2027	2029	1 100	40
Nyborg	Stockholm	St	3	2027	2029	2 140	80
Imperiet	Stockholm	H	3	2027	2030	7 000	188
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2028	2030	3 400	95
Skogsliden	Stockholm	H	5	2028	2030	3 425	92
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152
Summa						62 474	1 915
Övriga pågående projekt							
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2026	2028	7 639	201
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240
Harklövern, etapp 2	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2028	2030	9 894	213
Summa						46 210	1 137
Totalt per balansdagen						108 684	3 052

SAMÄGDA PROJEKT

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Hänförligt till K2A	
						Total yta, kvm	Antal bostäder
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400
Ångpannan (prioriterat projekt) ³	Västerås	Sa	6	2025	2028	17 327	—
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160
Havet	Örebro	St	6	2026	2028	614	22
Summa samägda projekt						49 311	582

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

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

3) Avyttrat den 24 oktober 2024. Frånträde genomfördes den 7 april 2025.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Hyresintäkter		78,0	119,0	385,8	426,9
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-15,9	-31,1	-66,8	-81,9
Underhåll		-2,7	-4,6	-15,0	-16,9
Fastighetsskatt		-0,3	-0,6	-2,5	-2,9
Avskrivningar		-0,2	-0,4	-1,3	-1,6
Fastighetsadministration		-4,9	-6,2	-30,0	-31,3
Summa fastighetskostnader		-23,9	-43,0	-115,6	-134,6
Driftsöverskott		54,0	76,1	270,2	292,3
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,5	-4,1	-17,3	-17,9
Central administration, projektutveckling		-9,3	-8,3	-64,6	-63,6
Resultat från joint ventures		40,3	-0,6	-99,2	-140,1
- varav övrigt resultat		-8,1	-0,6	-2,7	4,8
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		48,4	-	104,1	55,6
- varav realisationsresultat		-	-	-200,5	-200,5
Räntenetto		-43,3	-50,7	-234,1	-241,5
Förvaltningsresultat		38,3	12,2	-144,9	-170,9
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	2,6	-30,2	12,0	-20,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-0,1	-1,2	-58,1	-59,1
Andelar i andra bolag		-5,9	-	-34,8	-28,9
Derivat		-4,0	16,3	-92,4	-72,1
Resultat före skatt		30,8	-2,8	-318,2	-351,9
Aktuell skatt		-	-0,0	0,2	0,2
Uppskjuten skatt		-12,6	-18,3	155,0	149,3
Periodens/årets resultat		18,2	-21,2	-163,0	-202,4
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		18,2	-21,2	-163,0	-202,4
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		0,09	-0,48	-2,41	-2,99
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	6 088,5	9 099,7	6 077,0
Rörelsefastigheter		4,6	20,3	4,6
Inventarier		4,7	12,9	5,2
Licenser		2,4	3,6	2,8
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		6 100,1	9 136,5	6 089,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		683,3	275,4	643,0
Andelar i andra bolag		118,6	153,4	124,5
Övriga långfristiga fordringar		0,2	22,3	12,6
Derivat		41,0	133,0	45,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		843,1	584,0	825,3
Summa anläggningstillgångar		6 943,2	9 720,5	6 914,8
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		0,0	0,0	0,0
Kundfordringar		3,6	3,0	3,1
Skattefordringar		-	1,7	0,7
Fordringar på joint ventures		128,2	76,2	127,0
Övriga fordringar		17,8	111,0	11,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36,1	51,5	37,5
Likvida medel		45,4	62,8	133,5
Summa omsättningstillgångar		231,1	306,2	312,9
Summa tillgångar		7 174,3	10 026,7	7 227,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		177,8	384,8	169,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 117,7	2 324,8	2 109,9
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		297,7	453,4	285,1
Långfristiga leasingskulder		261,1	182,0	274,8
Långfristiga räntebärande skulder		1 876,1	4 470,3	2 000,4
Övriga långfristiga skulder		-	-	1,3
Derivat		-	-	0,1
Summa långfristiga skulder		2 434,9	5 105,6	2 561,7
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 289,0	2 252,2	2 224,1
Kortfristiga leasingskulder		39,9	35,5	34,1
Leverantörsskulder		17,8	37,5	20,4
Skatteskulder		0,1	2,7	2,5
Skulder till joint ventures		9,9	-	9,6
Övriga skulder		112,8	137,4	125,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152,1	131,0	139,9
Summa kortfristiga skulder		2 621,6	2 596,3	2 556,1
Summa skulder		5 056,6	7 701,9	5 117,8
Summa eget kapital och skulder		7 174,3	10 026,7	7 227,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2024-01-01	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4
Periodens resultat				-21,2	-	-21,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-11,4	-	-11,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-11,4	-	-11,4
Utgående eget kapital 2024-03-31	547,9	942,0	450,0	384,8	-	2 324,8
Periodens resultat				-181,2	-	-181,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-33,7	-	-33,7
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-33,7	-	-33,7
Utgående eget kapital 2024-12-31	547,9	942,0	450,0	169,9	-	2 109,9
Ingående eget kapital 2025-01-01	547,9	942,0	450,0	169,9	-	2 109,9
Periodens resultat				18,2	-	18,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-10,4	-	-10,4
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-10,4	-	-10,4
Utgående eget kapital 2025-03-31	547,9	942,0	450,0	177,7	-	2 117,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	38,3	12,2	-144,9	-170,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-40,9	10,7	146,1	197,8
Betald skatt	-0,1	-0,5	-0,1	-0,5
Förändring av varulager	0,0	-	0,0	0,0
Förändringar av rörelsefordringar	9,5	8,8	47,9	47,1
Förändringar av rörelseskulder	-13,2	-12,5	-16,8	-16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6,3	18,8	32,2	57,4
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8,8	-6,1	-51,2	-48,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	0,6	-378,6	-378,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-0,1	-1,8	1 126,4	1 124,7
Investeringar i licenser	-	-	-0,2	-0,2
Investeringar i inventarier	-0,2	-	-0,7	-0,5
Försäljning av inventarier	0,0	-	3,6	3,6
Utlåning till joint ventures	-	-13,1	-51,9	-65,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,1	-20,4	647,5	636,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	197,0	129,6	1 008,7	941,3
Amortering av lån	-261,8	-117,2	-1 662,4	-1 517,9
Amortering av leasingskuld	-7,8	-7,9	-32,0	-32,1
Betalning hybridobligation	-	-11,4	-11,4	-22,8
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72,6	-16,0	-697,1	-640,6
Periodens kassaflöde	-88,1	-17,7	-17,4	53,0
Likvida medel vid periodens/årets början	133,5	80,5	62,8	80,5
Likvida medel vid periodens/årets slut	45,4	62,8	45,4	133,5

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Resultaträkning								
Hysesintäkter	77,9	118,9	0,1	0,1	-	0,0	78,0	119,0
Fastighetskostnader	-23,5	-42,6	-0,5	-0,3	-	-	-23,9	-43,0
Driftsöverskott	54,4	76,3	-0,4	-0,3	-	0,0	54,0	76,1
Central administration	-3,5	-4,1	-9,3	-8,3	-	-	-12,8	-12,5
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	40,3	-0,6	40,3	-0,6
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-8,1	-0,6	-8,1	-0,6
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	48,4	-	48,4	-
Räntenetto	-30,5	-39,8	-0,4	-0,8	-12,4	-10,2	-43,3	-50,7
Förvaltningsresultat	20,5	32,4	-10,1	-9,4	27,9	-10,8	38,3	12,2
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-1,7	-20,4	4,3	-9,8	0,0	-	2,6	-30,2
Fastigheter, realiserade	-0,1	-	-	-1,2	-0,0	-	-0,1	-1,2
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-5,9	-	-5,9	-
Derivat	0,1	4,4	-	-	-4,1	11,9	-4,0	16,3
Resultat före skatt	18,8	16,4	-5,8	-20,3	17,9	1,2	30,8	-2,8
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-0,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-12,6	-18,3
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	18,2	-21,2
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	5 665,2	8 464,1	1 112,9	957,6	165,1	298,8	6 943,2	9 720,5
Omsättningstillgångar	31,3	44,1	24,2	105,8	175,6	156,3	231,1	306,2
Summa tillgångar	5 696,4	8 508,2	1 137,1	1 063,4	340,7	455,1	7 174,3	10 026,7
Långfristiga skulder	1 440,4	4 253,4	378,9	392,0	615,6	460,2	2 434,9	5 105,6
Kortfristiga skulder	2 319,5	1 663,7	97,5	94,1	204,6	838,4	2 621,6	2 596,3
Summa skulder	3 759,9	5 917,2	476,4	486,1	820,3	1 298,6	5 056,6	7 701,9
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 117,7	2 324,8
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	7 174,3	10 026,7

KONCERNENS NYCKELTAL

	2025	2024	2024 apr- 2025 mar	2024
	jan-mar	jan-mar		jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	2 108	5 221	2 108	2 108
Antal bostäder i produktion	-	191	-	-
Antal bostäder i projekt	3 052	3 618	3 052	3 052
Totalt antal bostäder	5 160	9 030	5 160	5 160
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	82,5	156,8	82,5	82,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,3	32,8	32,3	32,3
Total uthyrbar yta, tkvm	114,8	189,5	114,8	114,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	96,7	93,7	94,3
Överskottsgrad, %	69,3	63,9	70,0	68,5
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-8,8	-6,1	-51,2	-48,5
Förvärv	0,0	0,6	-378,6	-378,0
Avyttringar	-0,1	-1,8	1 126,4	1 124,7
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-7,7	-9,6
Soliditet, %	29,5	23,2	29,5	29,2
Belåningsgrad, %	58,1	67,0	58,1	58,4
Belåningsgrad netto, %	57,8	66,8	57,8	57,7
Genomsnittlig räntenivå, %	3,9	3,3	3,9	3,7
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ¹	-	-	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad 12 månader, ggr ²	-	-	1,4	1,4
Räntebindningstid, antal månader	19	17	19	13
Kapitalbindningstid, antal månader	18	17	18	19
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	9,0	-	9,0
Utdelning per preferensaktie, kr	-	5,00	-	5,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,32	-0,10	-2,20	-2,62
Resultat per stamaktie, kr	0,09	-0,48	-2,41	-2,99
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,09	-0,48	-2,41	-2,99
Eget kapital, Mkr	2 117,7	2 324,8	2 117,7	2 109,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 148,8	1 355,9	1 148,8	1 141,0
Eget kapital per stamaktie, kr	13,38	15,79	13,38	13,29
NRV, Mkr	2 374,4	2 645,2	2 374,4	2 349,9
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 405,5	1 676,3	1 405,5	1 381,1
NRV per stamaktie, kr	16,37	19,52	16,37	16,08
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-16,2	-19,1

1) Räntetäckningsgraden för perioden april 2024 till mars 2025 påverkas av 57,6 Mkr i aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden avseende K2A:s obligationer.

2) Aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden har eliminerats i beräkningen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Rörelsens intäkter	17,0	16,6	60,4	60,1
Rörelsens kostnader	-27,3	-26,8	-133,2	-132,7
Rörelseresultat	-10,4	-10,2	-72,7	-72,6
Resultat från finansiella poster	-19,1	17,7	80,5	117,2
Resultat efter finansiella poster	-29,4	7,4	7,8	44,6
Bokslutsdispositioner	-	-	0,6	0,6
Resultat före skatt	-29,4	7,4	8,4	45,3
Skatt	-2,1	-4,1	26,1	24,1
Periodens/årets resultat	-31,6	3,4	34,5	69,4

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

Under 2024 belastades rörelsens kostnader med 26,3 Mkr i transaktionskostnader avseende avyttring av studentbostadsbestånd och uppsättning av joint venture Arborem.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,4	3,6	2,8
Materiella anläggningstillgångar	2,2	2,3	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 199,0	2 296,4	2 203,1
Anläggningstillgångar	2 203,5	2 302,3	2 208,0
Omsättningstillgångar	2 063,7	1 910,0	2 075,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 267,3	4 212,3	4 283,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	715,5	725,1	757,5
Summa eget kapital	1 263,5	1 273,1	1 305,4
Långfristiga skulder	695,1	410,4	692,5
Kortfristiga skulder	2 308,7	2 528,9	2 285,7
Summa skulder	3 003,8	2 939,2	2 978,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 267,3	4 212,3	4 283,6

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2025. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna minskade under perioden till 78,0 Mkr (119,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95,4 procent (96,7).

Minskningen av såväl hyresintäkter som ytor är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,7 procent varav minskade vakanser bidrog med 4,6 procentenheter och intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med 0,8 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 114,8 tkvm den 31 mars 2025 jämfört med 189,5 tkvm den 31 mars 2024, vilket innebär en förändring med -39,4 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2025 uppgick, på årsbasis, till 288,2 Mkr (480,5), vilket motsvarar en förändring med -40,0 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2025	2024	Förändring, %
	jan-mar	jan-mar	
Studentbostäder	15,8	61,7	-74,4
Hyresbostäder	44,4	39,6	12,0
Samhällsfastigheter	17,8	17,7	0,5
Totala intäkter	78,0	119,0	-34,5

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -23,9 Mkr (-43,0), en förändring med -44,3 procent. Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Fastighetskostnader jan-mar 2025

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-2,6	-10,2	-3,1	-15,9
Underhåll	-0,2	-1,1	-1,3	-2,7
Fastighetsskatt	-0,1	-0,2	-0,0	-0,3
Avskrivningar	-	-0,2	-	-0,2
Direkta fastighetskostnader	-2,9	-11,7	-4,4	-19,1
Fastighetsadministration				-4,9
Totala fastighetskostnader				-23,9

Fastighetskostnader jan-mar 2024

Mkr	Student-bostäder	Hyres-bostäder	Samhälls-fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-17,3	-10,3	-3,5	-31,1
Underhåll	-2,5	-1,2	-0,8	-4,6
Fastighetsskatt	-0,5	-0,2	-0,0	-0,6
Avskrivningar	-	-0,4	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-20,3	-12,1	-4,3	-36,7
Fastighetsadministration				-6,2
Totala fastighetskostnader				-43,0

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -18,9 Mkr (-36,3) vilket motsvarar en förändring med -48,0 procent. Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Driftskostnader i jämförbart bestånd minskade med 3,0 procent, främst som följd av en mild vinter som innebar lägre värme- och snöröjningskostnader.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -4,9 Mkr (-6,2). Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 54,0 Mkr (76,1), vilket motsvarade en förändring med -29,0 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 70,0 procent (69,1).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -12,8 Mkr (-12,5), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 2,8 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 2,0 Mkr (2,0) för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -3,5 Mkr (-4,1) respektive -9,3 Mkr (-8,3).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 40,3 Mkr (-0,6). Övrigt resultat från joint ventures påverkades med -6,9 Mkr (-) av Arborem. Värdeförändringar i joint ventures uppgick till 48,4 Mkr (0,0). Värdeförändringen under perioden är hänförlig till Västerås Ångpannan.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -43,3 Mkr (-50,7). Minskningen är framförallt hänförlig till frånträde av 2 990 studentbostäder den 1 oktober 2024. Räntenettet har under perioden belastats med transaktionskostnader inklusive lösenavgift om 11,8 Mkr i samband med förlängningen av K2A:s MTN-obligationer.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,9 procent (3,3). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,1 (1,5).

Enligt definitionen av räntetäckningsgrad i K2A:s obligationsvillkor exkluderas transaktionskostnader, lösenavgifter och bankavgifter (i samband med skriftliga förfaranden) från beräkningen av räntetäckningsgrad (covenant 1,25 ggr). Justerad räntetäckningsgrad uppgick till 1,43 ggr.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 2,6 Mkr (-30,2).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Förvaltningsobjekt	-1,7	-20,4
Pågående projekt	4,3	-9,8
Totala värdeförändringar	2,6	-30,2
Totalt i procent av ingående balans	0,0	-0,3

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 570 Mkr (4 063). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -4,0 Mkr (16,3).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till 0,0 Mkr (-0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -12,6 Mkr (-18,3) och har i huvudsak påverkats av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, derivat, ej avdragsgilla räntor samt uppkomna skattemässiga underskott. Bolagskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 mars 2025 till 455,3 Mkr (373,0). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2025-03-31	2024-03-31
Fastigheter	390,2	515,6
Underskottsavdrag	-93,8	-76,8
Obeskattade reserver	-	0,6
Derivat	1,0	13,6
Övriga poster	0,4	0,4
Summa	297,7	453,4

Skatteverket beslutade under 2024 att K2A ska påföras 11,9 Mkr i omvärderad utgående moms (inklusive skatte-tillägg) för räkenskapsåret 2021. K2A delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat beslutet.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 38 personer (44) anställda i K2A. Samtliga 38 medarbetare (44), varav 13 kvinnor (15), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Under första kvartalet 2025 avyttrades K2A:s kontor (bostadsrätt) till Johan Thorell som är styrelseledamot i K2A. Försäljningen genomfördes till marknadsmässiga villkor och ska på sedvanligt sätt godkännas av en extra bolagsstämma. Frånträde bedöms ske under andra kvartalet 2025.

Avrundningar

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



Galaxen (Västerås)



FINANSIERING

Riskbegränsningar

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

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 mars 2025 tillgångar till ett värde om 7 174 Mkr (10 027), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 088 Mkr (9 100). Likvida medel uppgick per balansdagen till 45 Mkr (63). Eget kapital uppgick till 2 102 Mkr (2 325).

Räntebärande skulder

Den 17 mars 2025 emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 200 Mkr. Obligationerna har en löptid om 4,25 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 500 baspunkter. Samtidigt amorterades hela det utestående obligationslånet om 200 Mkr inom K2A:s MTN-program.

K2A hade den 31 mars 2025 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 4 165 Mkr (6 723). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 57,8

procent (66,8). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,9 procent (3,3). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 19 månader (17) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 18 månader (17).

Per bokslutsdagen hade K2A ränteswapavtal om 2 570 Mkr (4 063). Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 55,5 Mkr (82,8). Periodiserade transaktionskostnader om 11,5 Mkr (6,6) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	794	19
Räntesäkrade lån	2 570	62
Lån med rörlig ränta	812	19
Summa	4 177	100

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2026	1 595	1,30
2028	475	0,21
2031	500	2,89
Summa/snitt	2 570	1,41

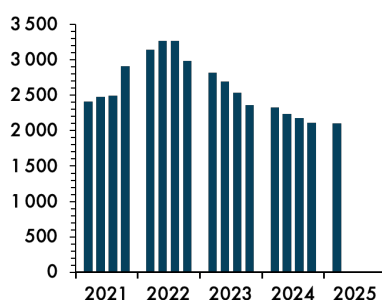
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN (INKL. EFFEKT AV RÄNTESWAPPAR)

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	812	5,27	-	-	-
2025	794	1,47	2 112	2 112	-
2026	1 595	4,17	703	703	-
2027	-	-	611	611	-
2028	475	3,11	551	551	-
2029	-	-	200	200	-
2031	500	5,80	-	-	-
Summa/genomsnitt	4 177	3,95	4 177	4 177	-

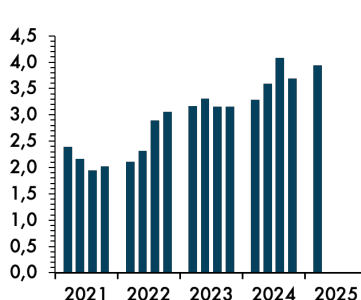
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN PER BOKSLUTSDAGEN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
24/28 FRN C	2024-10-03	2028-10-03	3,5	500	Stibor 3M	5,00	7,34
25/29 FRN C	2025-03-17	2029-06-18	4,2	200	Stibor 3M	5,00	7,54
Totalt emitterat belopp				700			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	8,37

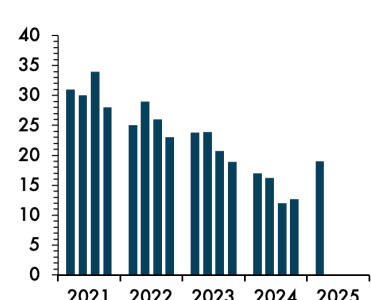
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut av oberoende fastighetsvärderare. Andra och fjärde kvartalet värderas samtliga fastigheter. Första och tredje kvartalet värderas fastigheter som uppgår till 90 procent av det totala fastighetsvärdet. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 22. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2024.

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2025-03-31	2024-03-31
Diskonteringsränta bostäder	6,1	6,4
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	8,0
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,9	4,2
Samhällsfastigheter	5,9	5,9
Vägt genomsnitt	4,3	4,4

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 18,0 Mkr jämfört med den 31 december 2024. Under perioden har 0,0 Mkr (112,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 191,2 Mkr (196,4). Nyttjanderätters påverkan har exkluderats i beräkning av fastighetsbeståndets värdeförändring.

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2025

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	5 337,8	739,2	6 077,0
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	-	-
Försäljningar	0,1	-	0,1
Investeringar	0,3	8,6	8,9
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Värdeförändringar			
Orealiserade	4,7	4,3	9,1
Realiserade	-0,1	-	-0,1
Nyttjanderättstillgångar	-6,5	-	-6,5
Omklassificering	-	-	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 336,3	752,2	6 088,5

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2024

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	0,1	-0,7	-0,6
Försäljningar	-	1,8	1,8
Investeringar	4,0	0,4	4,4
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Värdeförändringar			
Orealiserade	-13,9	-9,8	-23,7
Realiserade	-	-1,2	-1,2
Nyttjanderättstillgångar	-6,5	-	-6,5
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	112,0	-112,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 464,1	635,6	9 099,7

Not 3 Övriga upplysningar

K2A:s bolagsordning stipulerar att utdelning om 20 kr per preferensaktie och år ska betalas till preferensaktieägare. Vid årsstämman 2024 beslutades att ingen utdelning skulle lämnas till vare sig stam- eller preferensaktieägare, vilket innebär att det uppstått en kumulativ rätt till utdelning för preferensaktieägarna. Rätten uppgick per bokslutsdagen till 37,9 Mkr inklusive upplupen ränta om 1,8 Mkr.

Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 7 april slutfördes avyttringen av häktesprojektet som K2A utvecklat i Västerås tillsammans med SBB. K2A bedöms tillföras 345 Mkr under andra kvartalet 2025.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 14,2
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2,9
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 7,3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 12,1

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader baseras på prognos med nuläget som utgångspunkt. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

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

Operativa risker

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultat-räkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 894	3 648
Aktuell hyra, kr/kvm	2 118	2 643
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,8	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,5
Aktuell vakans, %	0,1	2,2
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 363	2 767
Diskonteringsränta, %	8,0	6,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,0

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/-25	+/-149
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3%	-/+15	-/+89
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+4	-/+34
Diskonteringsränta	+/- 0,25 %	-/+23	-109/+113
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25 %	-17/+18	-135/+153

1) Aktuell vakans utgör från och med denna rapport den inledande vakansen som utgör indata för värdering till verkligt värde. K2A har tidigare rapporterat den faktiska vakansen i fastigheterna.

2) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE VID PERIODENS UTGÅNG

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	-	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	-	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
Nordea Försäkring	-	5 289 469	-	9 239	5 298 708	6,0	2,9
SEB Fonder	-	3 850 981	-	-	3 850 981	4,4	2,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 155 565	-	-	3 155 565	3,6	1,7
Swedbank Försäkring	-	1 956 015	-	54 061	2 010 076	2,3	1,1
Ludwig Holmgren	762 000	1 187 819	-	-	1 949 819	2,2	4,8
Avanza Pension	-	1 447 679	-	206 819	1 654 498	1,9	0,9
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
SEB Försäkring	-	977 000	-	3 125	980 125	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	921 871	-	3 045	924 916	1,1	0,5
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Swedbank Fonder	-	900 000	-	-	900 000	1,0	0,5
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Mitaka Investment	-	532 500	-	10 000	542 500	0,6	0,3
Nordnet Pension	-	504 732	-	33 268	538 000	0,6	0,3
Ålandsbanken	-	535 631	-	1 912	537 543	0,6	0,3
SPP Sverige Plus	-	479 417	-	-	479 417	0,5	0,3
Övriga	-	7 520 174	-	1 339 224	8 859 398	10,1	4,8
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 24 april 2025
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

NRV

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

NRV hänförligt till stamaktieägare

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

NRV per stamaktie

NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar (värdeförändringar från joint ventures ingår dock).

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive leasing reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingsskulder.

Räntetäckningsgrad

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

Justerad räntetäckningsgrad

Samma definition som Räntetäckningsgrad, med tillägg att aktiverade länekostnader, lösenkostnader och bankavgifter, hänförliga till skriftliga förfaranden elimineras i räntenettot.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	38,3	12,2	-144,9	-170,9
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,4	-11,4	-44,1	-45,1
Justerat förvaltningsresultat	27,9	-8,2	-189,0	-225,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,32	-0,10	-2,20	-2,62
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)				
Resultat efter skatt	18,2	-21,2	-163,0	-202,4
Utdelning preferensaktier	-	-9,0	-	-9,0
Kostnad hybridobligation	-10,4	-11,4	-44,1	-45,1
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	7,8	-41,6	-207,1	-256,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,09	-0,48	-2,41	-2,99
Resultat per stamaktie, kr	0,09	-0,48	-2,41	-2,99
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 117,7	2 324,8	2 117,7	2 109,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 148,8	1 355,9	1 148,8	1 141,0
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	13,38	15,79	13,38	13,29
NRV per stamaktie				
NRV	1 405,5	1 676,3	1 405,5	1 381,1
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	16,37	19,52	16,37	16,08
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	78,0	119,0	385,8	426,9
Driftsöverskott	54,0	76,1	270,2	292,3
Överskottsgrad, %	69,3	63,9	70,0	68,5
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-163,0	-401,9	-163,0	-202,4
Eget kapital utgående balans	2 117,7	2 324,8	2 117,7	2 109,9
Avkastning på eget kapital, %	-7,7	-17,3	-7,7	-9,6
Soliditet				
Eget kapital	2 117,7	2 324,8	2 117,7	2 109,9
Totala tillgångar	7 174,3	10 026,7	7 174,3	7 227,7
Soliditet, %	29,5	23,2	29,5	29,2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing				
Långfristiga räntebärande skulder	1 876,1	4 470,3	1 876,1	2 000,4
Långfristiga leasingsskulder	261,1	182,0	261,1	274,8
Kortfristiga räntebärande skulder	2 289,0	2 252,2	2 289,0	2 224,1
Kortfristiga leasingsskulder	39,9	35,5	39,9	34,1
Räntebärande skuld	4 466,1	6 939,9	4 466,1	4 533,3
Leasingsskulder	-301,0	-217,4	-301,0	-308,8
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 165,1	6 722,5	4 165,1	4 224,5
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 165,1	6 722,5	4 165,1	4 224,5
Likvida medel	-45,4	-62,8	-45,4	-133,5
Nettoskuld	4 119,7	6 659,7	4 119,7	4 091,0
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	4 165,1	6 722,5	4 165,1	4 224,5
Totala tillgångar	7 174,3	10 026,7	7 174,3	7 227,7
Belåningsgrad, %	58,1	67,0	58,1	58,4
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	4 119,7	6 659,7	4 119,7	4 091,0
Totala tillgångar minus likvida medel	7 128,9	9 963,9	7 128,9	7 094,2
Belåningsgrad netto, %	57,8	66,8	57,8	57,7
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	-	-	270,2	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-17,3	-17,9
Räntenetto	-	-	-234,1	-241,5
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	-	-	270,2	292,3
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-17,3	-17,9
Räntenetto	-	-	-234,1	-241,5
Aktiverade lånekostnader och lösenavgifter	-	-	57,6	45,9
Justerad räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,43	1,40
NRV				
Eget kapital	2 117,7	2 324,8	2 117,7	2 109,9
Derivat	-41,0	-133,0	-41,0	-45,1
Uppskjuten skatt	297,7	453,4	297,7	285,1
NRV	2 374,4	2 645,2	2 374,4	2 349,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 405,5	1 676,3	1 405,5	1 381,1
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader				
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	19,52	19,88
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	16,37	16,08
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-16,2	-19,1

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Delårsrapport Q2 januari-juni 2025	18 juli 2025
Delårsrapport Q3 januari-september 2025	12 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, vice vd, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 24 april 2025.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600