

JANUARI
– SEPTEMBER 2020



DELÅRSRAPPORT



*"Tredje kvartalet 2020 har inneburit kapitalanskaffning
för att möjliggöra en snabbare expansion"*

Under tredje kvartalet 2020 inflyttades första etappen av tre i Växjö Pelikanen 27. Projektet består av tre Punkthus om totalt 54 lägenheter.



K-FASTIGHETER

30 SEPTEMBER 2020

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 30 september 2020 utgjorde 90 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 87 procent av kontrakterade hyror. Den 30 september 2020 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 155 000 kvm fördelad på 2 043 lägenheter och ca 140 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 221 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 4 650 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till september 2020 redovisar koncernen 76 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och 24 procent från verksamhet relaterad till fastighetsförvaltning.

ÖVERGRIPANDE MÅL

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärdet per aktie.

OPERATIVA MÅL

- Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.
- Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 000 lägenheter före utgången av år 2023.
- Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

FINANSIELLA MÅL

- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 20 procent.

Målet är att tillväxten i substansvärde och förvaltningsresultat ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten på koncernnivå över tid inte ska understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid inte ska understiga 1,75 gånger.
- Belåningsgraden över tid inte ska överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.

ANTAL LÄGENHETER I FÖRVALTNING



2 043 ST
Q3 2020
1 711 ST
Q4 2019

ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



1 284 ST
Q3 2020
700 ST
Q4 2019

HYRESINTÄKTER



51,0 MKR
Q3 2020
40,5 MKR
Q3 2019

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDE



6 128,2 MKR
Q3 2020
4 396,7 MKR
Q4 2019

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE



3 444,8 MKR
Q3 2020
2 540,2 MKR
Q4 2019

FÖRVALTNINGSRESULTAT



21,2 MKR
Q3 2020
16,5 MKR
Q3 2019

TRE VIKTIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET 2020

NYEMISSION



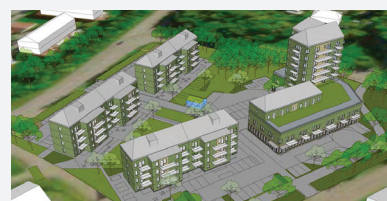
26 augusti: K-Fast Holding AB genomför med stöd av årsstämman bemyndigande en riktad nyemission om 2 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 252 kr per aktie och tillförs därigenom 504 mkr före emissionskostnader.

TRYLLESKOV, SOLRÖD STRAND



9 september: K-Fastigheter avtalar om förvärv av 32 radhuslägenheter under uppförande i bostadsområdet Trylleskov Strand i Solrød Strand, ca 3 mil söder om Köpenhamn. Projektet utgör K-Fastigheters tredje projekt i Köpenhamnsområdet och förväntas stå klart hösten 2021.

ÖSTRA VILDROSEN 1, VÄSTERÅS



30 september: K-Fastigheter avtalar om förvärv av fastigheten Västerås Östra Vildrosen 1 och etablerar sig därmed i Västerås och Mälardalen. På fastigheten ämnar K-Fastigheter med start 2021 uppföra upp till 120 lägenheter.

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Juli - september

- Covid-19-pandemin har fortsatt inte haft någon väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet, resultat eller finansiell ställning under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Hyresintäkterna uppgick för kvartalet till 51,0 mkr (40,5), en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 113,7 mkr (58,3), varav 112,8 mkr (46,8) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoreultat uppgick för kvartalet till 40,3 mkr (30,6), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 36,9 mkr (28,4).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för kvartalet till 19,0 mkr (13,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,2 mkr (16,5), en ökning med 28 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,61 kr per aktie (0,66), där minskningen huvudsakligen beror på ökat antal aktier i samband med nyemissionerna i november 2019 och augusti 2020.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 108,3 mkr (73,4) och för derivat och övrigt till -2,4 mkr (-13,4).
- Kvartalets resultat uppgick till 99,5 mkr (64,0), motsvarande 2,88 kr per aktie (2,56).

Januari - september

- Hyresintäkterna uppgick för perioden till 147,7 mkr (112,1), en ökning med 32 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen om 35,6 mkr beror till 31 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, till 56 procent på hyra från färdigställda fastigheter och till 13 procent på ökade hyror för fastigheter ägda vid ingången av perioden.

- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 321,3 mkr (184,9), varav 311,1 mkr (165,8) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoreultat uppgick för perioden till 107,3 mkr (79,6), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 101,8 mkr (79,2).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för perioden till 46,2 mkr (66,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,2 mkr (44,3), en ökning med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,65 kr per aktie (1,77), där minskningen huvudsakligen beror på ökat antal aktier i samband med nyemissionerna i november 2019 och augusti 2020.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 366,1 mkr (191,7) och för derivat och övrigt till -32,2 mkr (-19,5). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 306,6 mkr (132,6) på pågående nybyggnation och 59,5 mkr (59,1) på fastigheter under förvaltning, där kommersiella fastigheter under förvaltning och byggrätter under perioden skrivits ned med 18,0 mkr bland annat på grund av ökad osäkerhet kring dessa fastighetsslag med anledning av Covid-19-pandemin.
- Periodens resultat uppgick till 303,5 mkr (197,4), motsvarande 8,89 kr per aktie (7,89).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 6 128,2 mkr (4 396,7), en ökning med 39 procent jämfört 31 december 2019 och med 56 procent sedan 30 september 2019.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 3 444,8 mkr (2 540,2), motsvarande 95,99 kr per aktie (74,96), en ökning med 28 procent jämfört med 31 december 2019 och med 62 procent sedan 30 september 2019.

Nyckeltal (se definition s. 27)	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	51,0	40,5	147,7	112,1	156,8
Förvaltningsresultat, mkr	21,2	16,5	56,2	44,3	52,9
Periodens resultat, mkr	99,5	64,0	303,5	197,4	365,3
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	271,1	141,3	1 355,8	709,6	1 061,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 128,2	3 919,4	6 128,2	3 919,4	4 396,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 444,8	1 501,5	3 444,8	1 501,5	2 540,2
Antal lägenheter i förvaltning	2 043	1 562	2 043	1 562	1 711
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 284	678	1 284	678	700
Antal lägenheter under projektutveckling	3 356	1 095	3 356	1 095	1 340
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,6	2,8	2,6
Soliditet, %	42,5%	28,9%	42,5%	28,9%	41,7%
Belåningsgrad, %	42,2%	61,5 %	42,2%	61,5 %	40,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,61	0,66	1,65	1,77	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-7,3%	4,6%	-7,1%	30,4%	24,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	95,99	59,43	95,99	59,43	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	15,4%	6,6%	28,1%	22,5%	54,4%
Resultat, kr per aktie*	2,88	2,56	8,89	7,89	14,14
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	25 264	35 889	25 264	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	34 649	25 028	34 144	25 010	25 830

*Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningsseffekt att beakta.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet 2020

I tabell nedan redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept under tredje kvartalet 2020.

Övriga väsentliga händelser under tredje kvartalet omfattar:

- Den 26 augusti genomfördes en riktad nyemission om totalt 2 000 000 nya B-aktier. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes till 252 kronor per aktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande. Den riktade nyemissionen genomfördes till svenska och internationella institutionella investerare. Utöver ett starkt stöd från befintliga aktieägare deltog flertalet nya institutionella investerare. Den riktade nyemissionen tillförde Bolaget 504 miljoner kronor före emissionskostnader.
- Den 1 september inflyttades sista etappen, 49 lägenheter, av Folkparken-projektet i Växjö. Totalt består projektet av 171 lägenheter med ett samlat hyresvärde om 24,8 mkr. Projektet som förvärvats tidigare under 2020 har haft successiv inflyttning under perioden januari till september.
- Den 30 september tillträdde Hässleholm Turbanen 2 och 3 om totalt 30 lägenheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- K-Fastigheter har per 2 november 2020 tecknat avtal om förvärv av Landskrona Yxan 5 och Yxan 9 belägna på Murargatan i centrala Landskrona. Fastigheterna omfattar totalt 1 946 kvm bostäder fördelat på 29 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 2,2 mkr och köpeskillingen uppgick till 33,0 mkr. Fastigheterna är uppförda 1946 och lämpar sig väl för K-Fastigheters renoveringsprogram. Tillträde 30 november 2020.
- K-Fastigheter har per 5 november 2020 tecknat avtal om förvärv av en byggrätt vid Opaltorget i Tynnered, Göteborg. På byggrätten ämnar K-Fastigheter med start kvartal fyra 2021 uppföra ca 6 000 kvm bostäder fördelat på ca 100 Lamellhuslägenheter. Förväntat hyresvärde ca 13,3 mkr och köpeskillning ca 50,0 mkr. Totalt förväntas investeringen uppgå till ca 220 mkr och marknadsvärdet bedöms med dagens förutsättningar till ca 300 mkr.
- K-Fastigheter har per 6 november 2020 tecknat avtal med Solviften Holding ApS om förvärv av fastigheten Matrikel 17b, Kildebrönne By, i Greve söder om Köpenhamn. På fastigheten ämnar K-Fastigheter med start våren 2021 uppföra totalt 10 600 kvm bostäder fördelat på upp till 160 Lamellhuslägenheter. Fastigheten erbjuder närhet till natur, badstrand och goda kommunikationsmöjligheter och ligger geografiskt samlat med K-Fastigheters tidigare förvärv i Köpenhamnsregionen. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 17,5 miljoner danska kronor och inflyttning förväntas ske kring årsskiftet 2022/2023. Köpeskillning för fastigheten, vilken tillträds under fjärde kvartalet 2020, uppgår till 43,7 miljoner danska kronor. Totalt förväntas investeringen uppgå till ca 240 miljoner danska kronor. Newsec har marknadsvärderat projektet till ca 331 miljoner danska kronor.

FÖRVÄRVADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
Karlstrup By 56*	Solrød Strand	dec 2021	32	3 307	6,9	128,0

FÖRVÄRVADE BYGGRÄTTER

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
Nödinge 5:93*	Ale	Q2 2023	130	8 600	15,3	31,4
Röret 1 och Kedjan 1*	Älmhult	Q1/Q2 2021	91	5 661	9,8	5,1
del av Arlöv 17:10*	Burlöv	Q3 2023	284	24 800	46,0	77,5
del av Växjö 13:32*	Växjö	Q2 2021	150	9 600	16,4	15,0
Östra Vildrosen 1	Västerås	Q2 2021	108	6 691	12,9	34,0

BYGGSTARTADE PROJEKT

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Oppeby Gård 1:7	Nyköping	Q1/Q2 2022	100	7 281	12,2

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Brigaden 7 & 8 – etapp 4	Helsingborg	1 sep 2020	47	2 731	5,0
Pelikanen 27 – etapp 1	Växjö	1 sep 2020	18	1 165	2,1

K-Fast 2.0	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Antal renoverade lägenheter	17	11	7
Ökat hyresvärde (mkr)	0,4	0,2	0,1

*Ej tillträdd fastighet.

VD HAR ORDET



JACOB
KARLSSON

Verkställande
direktör

” Kapitalanskaffning för att möjliggöra snabbare expansion
Stora delar av det gångna året har präglats av en osäkerhet föranlett av den pågående Covid-19-pandemin. Dessbättre har det visat sig att många bostadsförvaltande bolag har haft begränsad eller ingen negativ påverkan föranlett av den pågående pandemin, vilket även gäller K-Fastigheters verksamhet bortsett att vi upplever aningen längre handläggningstider för bygglov i några av de kommunerna där vi verkar. I mitt VD-ord för årets sex första månader vittnade jag om en transaktionsmarknad för bostadsbyggrätter med mindre konkurrens och kortare processer föranlett av att många bostadsutvecklare med fokus på bostadsrätter och äganderätter valt att dra i handbromsen. Kanske ett klokt beslut då försäljningen av nyproducerade bostadsrätter hade bromsat med 29 procent vid utgången av det andra kvartalet 2020.

För K-Fastigheters del är bostadsbyggrätter vår viktigaste råvara för kommande tillväxt, varför vi istället för att bromsa oss ur den pågående krisen valde att gasa och passa på att göra så många affärer som möjligt av byggrätter på orter där det finns en tydlig efterfrågan på hyresrätter. Hittills i år har vår byggrättsportfölj ökat med 150 procent mot ingående balans 2020. För att kunna växla upp ytterligare valde vi att i augusti, med bemyndigande från bolagstämman i maj, emittera 2 000 000 nya B-aktier till svenska och institutionella investerare, vilket tillförde

bolaget 504 mkr före emissionskostnader. Likviden ger oss möjligheten att utöka vår projektportfölj ytterligare med strategiska förvärv av byggrätter.

K-Fastigheter har under tredje kvartalet gjort fem förvärv av byggrätter med en samlad köpeskilling om 163 mkr, vilket vid en första anblick kan uppfattas som relativt små förvärv. Och det är här K-Fastigheter skiljer sig från mängden. I dessa, till synes små förvärv av byggrätter, avser vi att investera totalt ca 1,5 miljarder kronor för att förverkliga och förädla till attraktiva HEM för vår långsiktiga förvaltning. Givet dagens marknadsförutsättningar har vi från fastighetsanalysbolaget Newsec erhållit ett estimerat marknadsvärde om ca 2,1 miljarder kronor vid färdigställande. Därmed bedömer vi det möjligt att skapa ca 600 miljoner kronor i orealiserade värden. Därtill kommer dessa fastigheter vid färdigställande generera ett årligt hyresvärde om ca 100 mkr och summera upp till ca 763 nya HEM.

Därtill håller vi hög aktivitet i vår projektutveckling och byggnation som vid periodens utgång hade 1 284 lägenheter i pågående produktion med en samlad anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde om 72,4 procent givet att vi inkluderar vinstmarginalen i vår byggverksamhet i dessa projekt. Tack vare vår successiva intäktsredovisning skapar våra pågående byggnationer en stabil värdetillväxt månad för månad. Och som i framtiden vid färdigställande kommer generera ett årligt hyresvärde om 163,4 mkr. Vår projektportfölj ihop med pågående byggnation summerar därmed till 4 640 lägenheter vid periodens utgång.

Den sista september tillträdde vi sista etappen av Folkparken i Växjö, Örn 33 & 34 som vi köpt av Borohuskoncernen. Projektet om 171 lägenheter var från början tänkt bli ett bostadsrättsprojekt, men där vi ingick överenskommelse om att köpa loss projektet vid färdigställande och istället upplåta bostäderna med hyresrätt. I projektet upplever vi kortsiktigt en hög vakans föranlett av att vi, givet utköpet av ett bostadsrättsprojekt, kom igång senare med uthyrningen än vad vi önskat, samt av att det varit en pågående byggarbetsplats fram till september i år. Projektet som i sig är stort tynger vår ekonomiska uthyrningsgrad kortsiktigt, vid periodens utgång uppgick denna till 92,4 procent. Exkluderat Folkparken-projekt uppgick motsvarande ekonomiska uthyrningsgrad till 98,4 procent. Projektet är nu färdigställt och vi håller hög aktivitet för att öka uthyrningsgraden med ett stadigt inflöde av nya hyresgäster. Långsiktigt är jag väldigt trygg med att området kommer bli ett av våra mer attraktiva då standarden på bostäderna är mycket hög, läget centralt och attraktivt. Den fula ankungen kommer bli en svan, var så säkra.

Bortsett den kortsiktiga vakansen i Folkparken i Växjö utvecklas våra nyckeltal i affärsområde Förvaltning väl och vi kan redovisa vårt bästa kvartal hitintills i år avseende både förvaltningsresultat om 21,2 mkr och en överskottsgrad om 72,4 procent. Förvaltningsresultatet per aktie påverkades negativt av att vi under perioden genomförde en

Total fastighets- och projektportfölj per 30 september 2020: 6 751 lägenheter

68 förvärvade lägenheter med tillträde under 2021



riktad emission och ökade antalet aktier med 2 000 000 till totalt 35 888 528 aktier vid periodens utgång. Vår överskottsgrad på våra äldre köpta fastigheter uppgår till 59 procent samtidigt som våra egenbyggda koncepthus påvisar en överskottsgrad om 82 procent.

Vårt substansvärde per aktie har utvecklats starkt, 28,1 procent sedan årsskiftet, och påverkades positivt med 9 kr per aktie genom den riktade nyemissionen som gjordes till en kurs om 252 kr per aktie.

Sammanfattningsvis har vi precis som under tidigare perioder haft ett högt tempo med mycket aktivitet. Tredje kvartalet 2020 har inneburit kapitalanskaffning för att möjliggöra en snabbare expansion. Jag talar

för hela organisationen när jag säger att vi är hungrigare än någonsin. Vårt samlade bestånd av lägenheter i förvaltning, i produktion, i projektportföljen samt genomförda men ej tillträdde förvärv uppgick till 6 751 lägenheter vilket är en ökning med 9,8 procent jämfört med utgången av föregående kvartal i år och ändå är vi bara i början på början på en resa mot evigheten. Vill ni följa med?

”

- **Jacob Karlsson, november 2020**

Folkparken-projektet med totalt 171 lägenheter i Vägjö.



FASTIGHETSBESTÅND PER 30 SEPTEMBER 2020

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 september 2020 av 73 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ och en av tre inflyttade deletapper i Växjö Pelikanen 27, fördelat på totalt 128 085 kvadratmeter bostäder och 26 407 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 19 pågående byggnationer, fördelat på 83 893 kvadratmeter bostäder och 593 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 17 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 11 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

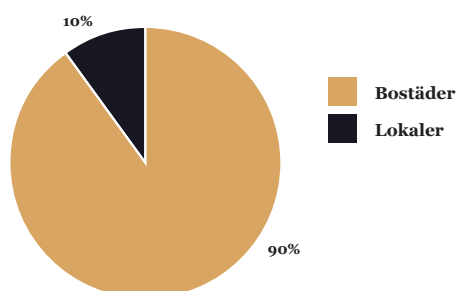
Av fastighetsbeståndet är 78 procent uppfört efter 2010 och 99 procent av fastighetsbeståndet återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 30 september 2020 till 220,6 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 159,5 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om ca 72 procent. För nyproducerade koncepthus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 82 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 58 procent. 87 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 043 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 140 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 8 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Vid periodens utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 4 514,7 mkr (3 606,9), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,18 procent (4,25). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 1 098,0 mkr (447,7) och obebyggd mark och byggrätter till 497,3 mkr (335,1). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 3 485,5 mkr (1 618,5) och drygt 9 100 mkr (3 400) för fastigheter under pågående projektutveckling.

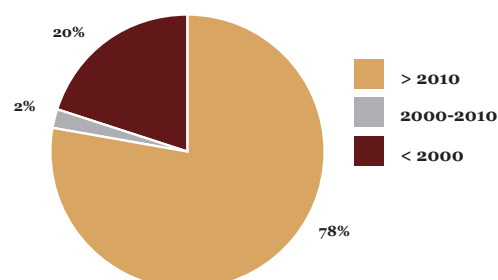
Av fastighetsbeståndet återfinns 82 procent av fastighetsvärdet i Skåne där huvuddelen av återfinns i Nordöstra Skåne (Hässleholm, Kristianstad, Osby) och Nordvästra Skåne (Helsingborg, Höganäs, Landskrona) med 38 procent vardera.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1	3 018,1
+ Förvärv	764,0	353,1	557,7
+ Nybyggnation	573,4	355,5	499,7
- Försäljning	-1,0	0,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastighet	0,0	0,0	-9,3
Övriga förändringar	28,9	1,1	-7,0
Orealiserade värdeförändringar	366,1	191,7	339,8
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	6 128,2	3 919,4	4 396,7
Varav färdigställda förvaltningsfastigheter	4 514,7	3 215,5	3 606,9
Varav obebyggd mark och byggrätter	497,3	239,6	335,1
Varav tomtträtt	18,0	2,3	7,0
Varav pågående byggnation	1 098,0	462,1	447,7
Hyresvärde, mkr	238,9	177,2	196,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 428	1 344	1 460
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	396	371	398
Driftsöverskott, kr/kvm	1 033	973	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	92,4%	97,3%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	92,8%	97,0%	96,8%
Överskottsgrad under perioden	68,9%	70,7%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	154 492	128 341	130 486
Antal lägenheter i förvaltning, st	2 043	1 562	1 711
Färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr	4 514,7	3 215,5	3 606,9
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,18%	4,38%	4,25%

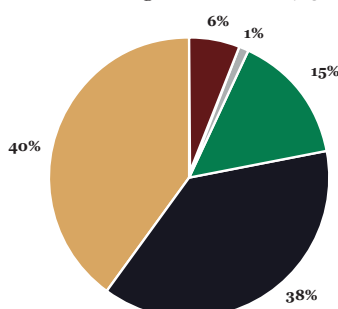
Fastighetsvärde per kategori 2020-09-30



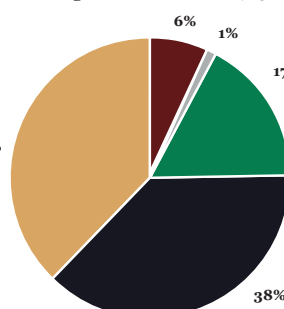
Fastighetsvärde per byggår 2020-09-30



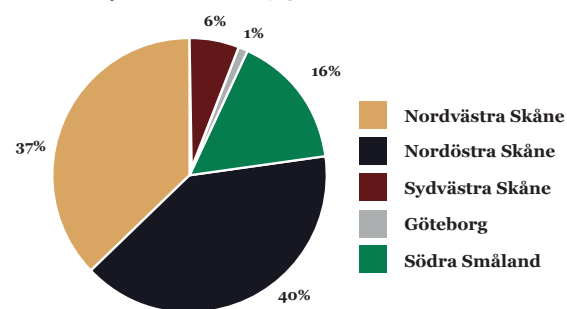
Förvaltade lägenheter 2020-09-30



Fastighetsvärde 2020-09-30



Hyresvärde 2020-09-30



¹ Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

<i>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</i>	<i>Uthyrbar yta, kvm</i>				<i>Fastighetsvärde</i>		<i>Hyresvärde</i>		<i>Uthyrnings-grad</i>	<i>Kontrakterad hyra</i>	<i>Fastighets-kostnader</i>		<i>Driftsöverskott</i>	
<i>Per koncepthus</i>	<i>Lgh</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Totalt</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>%</i>	<i>mkr</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>
Låghus	456	34 419	0	34 419	1 137,3	33 043	53,9	1 565	99,8%	53,7	4,8	140	48,9	1 421
Lamellhus	672	34 251	543	34 794	1 429,8	41 093	66,4	1 908	99,3%	65,9	8,3	239	57,6	1 655
Punkthus	109	7 120	0	7 120	243,8	34 246	12,6	1 769	89,7%	11,3	1,8	256	9,5	1 331
Övrigt	806	52 295	25 864	78 159	1 703,8	21 799	106,0	1 357	84,6%	89,7	28,0	358	61,7	790
SUMMA/GENOMSnitt	2 043	128 085	26 407	154 492	4 514,7	29 223	238,9	1 546	92,4%	220,6	42,9	278	177,7	1 150
<i>Per geografi</i>														
Nordvästra Skåne	825	46 794	7 738	54 532	1 706,6	31 295	88,3	1 620	99,6%	88,0	17,8	327	70,1	1 286
Nordöstra Skåne	777	52 223	18 523	70 746	1 697,7	23 997	96,1	1 359	98,7%	94,8	17,9	253	76,9	1 087
Sydvästra Skåne	114	5 861	146	6 007	290,4	48 344	13,1	2 177	97,2%	12,7	1,6	273	11,1	1 844
Göteborg	14	990	0	990	32,7	33 030	1,6	1 654	100,0%	1,6	0,2	168	1,5	1 486
Södra Småland	313	22 217	0	22 217	787,3	35 438	39,7	1 788	59,1%	23,5	5,4	242	18,1	815
SUMMA/GENOMSnitt	2 043	128 085	26 407	154 492	4 514,7	29 223	238,9	1 546	92,4%	220,6	42,9	278	177,7	1 150
Fastighetsadministration											18,2		118	
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration											220,6	61,1	396	159,5
1 033														

<i>PÅGÅENDE BYGGNATION</i>	<i>Uthyrbar yta, kvm</i>				<i>Fastighetsvärde</i>		<i>Hyresvärde</i>		<i>Investering (inkl.mark), mkr'</i>		
<i>Per koncepthus</i>	<i>Lgh</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Totalt</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>Bedömd</i>	<i>Upparbetad</i>	<i>Bokfört värde</i>
Låghus	304	22 741	0	22 741	796,8	35 038	36,8	1 619	608,9	221,4	276,9
Lamellhus	573	33 050	198	33 248	1 589,0	47 792	71,2	2 141	1 136,6	442,7	568,2
Punkthus	347	24 226	395	24 621	957,7	38 896	48,4	1 966	747,1	456,9	557,8
Övrigt	60	3 876	0	3 876	142,0	36 636	7,0	1 806	130,8	0,0	2,2
SUMMA/GENOMSnitt	1 284	83 893	593	84 486	3 485,5	41 255	163,4	1 934	2 623,3	1 120,9	1 405,2
<i>Per geografi</i>											
Nordvästra Skåne	241	16 128	395	16 523	614,7	37 203	28,9	1 746	449,3	212,8	280,5
Nordöstra Skåne	182	12 404	0	12 404	401,6	32 377	20,7	1 669	325,9	204,1	241,6
Sydvästra Skåne	159	8 662	0	8 662	424,0	48 949	18,5	2 139	316,2	188,5	199,4
Göteborg	295	17 128	198	17 326	899,0	51 887	39,5	2 283	599,3	204,6	322,5
Södra Småland	152	10 667	0	10 667	370,7	34 749	18,3	1 715	316,1	157,7	188,6
Övrigt*	255	18 904	0	18 904	775,5	41 022	37,5	1 982	616,5	153,4	172,5
SUMMA/GENOMSnitt	1 284	83 893	593	84 486	3 485,5	41 255	163,4	1 934	2 623,3	1 120,9	1 405,2

PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING

<i>Per koncepthus</i>											
Låghus	1 350	100 133	0	100 133	3 807,2	38 022	166,7	1 664	2 547,8	94,2	94,2
Lamellhus	840	54 747	0	54 747	2 305,0	42 103	106,3	1 943	1 639,8	14,0	14,0
Punkthus	1 166	76 511	0	76 511	2 963,0	38 726	138,2	1 807	2 144,2	26,2	26,2
SUMMA/GENOMSnitt	3 356	231 391	0	231 391	9 075,2	39 220	411,2	1 777	6 331,8	134,4	134,4

<i>Per geografi</i>											
Nordvästra Skåne	962	76 109	0	76 109	2 953,2	38 803	127,8	1 679	1 926,8	51,5	51,5
Nordöstra Skåne	267	15 778	0	15 778	545,3	34 562	25,8	1 636	419,0	45,2	45,2
Sydvästra Skåne	869	59 921	0	59 921	2 435,4	40 644	112,3	1 875	1 702,2	17,7	17,7
Göteborg	730	46 600	0	46 600	1 888,8	40 533	86,1	1 847	1 363,0	0,0	0,0
Södra Småland	324	19 971	0	19 971	727,5	36 429	34,7	1 739	534,1	20,0	20,0
Övrigt*	204	13 012	0	13 012	524,9	40 337	24,5	1 883	386,7	0,0	0,0
SUMMA/GENOMSnitt	3 356	231 391	0	231 391	9 075,2	39 220	411,2	1 777	6 331,8	134,4	134,4

*Övrigt avser Köpenhamn, Gävle och Nyköping

<i>SAMMANSTÄLLNING</i>	<i>Uthyrbar yta, kvm</i>				<i>Fastighetsvärde</i>		<i>Hyresvärde</i>		
	<i>Lgh</i>	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Totalt</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/kvm</i>	<i>Bokfört värde</i>
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 043	128 085	26 407	154 492	4 514,7	29 223	238,9	1 546	4 514,7
Pågående nybyggnation	1 284	83 893	593	84 486	3 485,5	41 255	163,4	1 934	1 405,2
Pågående projektutveckling	3 356	231 391	0	231 391	9 075,2	39 220	411,2	1 777	134,4
Pågående nybyggnation övrigt									34,5
Obebyggd mark									21,3
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 907	0	6 907	285,1	41 277	15,3	2 213	0,0
Tomträtter									18,0
SUMMA/GENOMSnitt	6 751	450 276	27 000	477 276	17 360,5	36 374	828,8	1 737	6 128,2

¹ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdetförändring förvaltningsfastigheter om 417,3 mkr.

VIKTIG INFORMATION

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter i delårsrapporten inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärdet per balansdagen uppräknat till årstakt. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Fastighetskostnader avser budgeterade fastighetskostnader på årsbasis och är exklusive fastighetsadministration. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om pågående byggnationer och projektutveckling i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. 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 bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



KRISTIANSTAD

Öllsjö 7:47
12 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök om 60 kvadratmeter, tre rum och kök om 75 kvadratmeter, fyra rum och kök om 90 kvadratmeter samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvadratmeter.

För att kunna möta den efterfrågan som ställs på respektive marknad har K-Fastigheter valt att erbjuda fria planlösningar för varje byggnation. Låghusen byggs med i grunden samma metodik som används vid byggnation av en traditionell villa. Låghusen kan dock byggas dels som kedjehus eller parhus, dels placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Låghusen har en mycket hög funktionsekonomi där det genom effektiv projektutveckling går att helt undvika allmänna ytor.

Konstruktionsfakta:

Platta på mark, luftad treskiktsträstomme som levereras i prefabricerade panelement.



HELSINGBORG

Brigaden 7 & 8
179 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 49 kvadratmeter respektive tre rum och kök om 59 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Enligt K-Fastigheters bedömning har Lamellhuset i förhållande till boyta väsentligt mindre fasadyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Konstruktionsfakta:

Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.



HÄSSLEHOLM

Tre Överstar 7
29 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två stycken tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. Den kan även i hög utsträckning anpassas för att möta olika krav som ställs på byggrätter beträffande exempelvis våningshöjd, eventuell lokalyta, intern eller extern sophusplacering samt lägenhetsförråd. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan och därför används även det tekniska begreppet "sexspännare". Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt efterliknar K-Fastigheters Lamellhus.

Punkthuset är det koncepthus där K-Fastigheter har högst prefabriceringsgrad, där konstruktionselementen redan innehåller bland annat färdiga elstammar och avloppsgroddor. Punkthuset har även särskilt utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning, inklusive dess väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag. Husets tak finns i tre alternativ: pulpettak, sadeltak och valmat tak. Fasaden kan utföras i valfri kulör och med flera alternativa balkongräcken.

FÖRVÄRVADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER TREDJE KVARTALET 2020



SOLRØD STRAND

Karlstrup By 56

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

Karlstrup By 56

I Solrød Strand, ca 3 mil sydväst om Köpenhamn, i det nybyggda bostadsområdet Trylleskov Strand, har K-Fastigheter förvärvat 32 radhuslägenheter under uppförande. Området ligger attraktivt med närhet till strand och natur och god kommunikation till Köpenhamn och Roskilde. Utveckling sker i samarbete med danska byggbolaget Holm Huse och tillträde förväntas ske i december 2021. Hyresvärdet förväntas uppgå till ca 4,9 miljoner danska kronor och köpeskilling uppgick till 91,4 miljoner danska kronor.



HELSINGBORG

Brigaden 7 & 8
etapp 4

FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

Helsingborg Brigaden 7 & 8 – etapp 4

På Brigaden 7 & 8 på Fredriksdals-området i centrala Helsingborg, inflyttades i september 2020 den sista av fyra etapper i byggnationen av K-Fastigheters hittills största färdigställda projekt. Etapp fyra motsvarade 2 731 kvm fördelat på 47 lamellhuslägenheter med ett hyresvärde om 5,0 mkr. Totalt omfattar samtliga etapper 10 134 kvm fördelat på 179 lamellhuslägenheter med ett hyresvärde om 19,6 mkr.



VÄXJÖ

Pelikanen 27
etapp 1

Växjö Pelikanen 27 – etapp 1

På Pelikanen 27 intill Folkparken-området i Växjö, där K-Fastigheter under året tillträtt 171 lägenheter, har under september etapp ett av tre i Växjö Pelikanen 27 färdigställts och inflyttats. Etapp ett omfattar 1 165 kvm fördelat på 18 punkthuslägenheter med ett hyresvärde om 2,1 mkr. Totalt omfattar de tre etapperna tre punkthus om totalt 3 495 kvm fördelat på 54 lägenheter med ett totalt hyresvärde om 6,3 mkr. Inflyttning av etapp två och tre sker under fjärde kvartalet 2020.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER TREDJE KVARTALET 2020



NYKÖPING

Oppeby Gård 1:7

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER

Nyköping Oppeby Gård 1:7

På Oppeby Gård 1:7 i stadsdelen Oppeby i Nyköping, har K-Fastigheter under september 2020 byggstartat byggnationen av 7 281 kvm bostäder fördelat på 84 låghuslägenheter och 16 punkthuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till totalt 12,2 mkr och inflyttning förväntas ske etappvis under första halvåret 2022.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	Rullande 4 kv 2019 okt – 2020 sep	2019 jan–dec
Hyesintäkter	51,0	40,5	147,7	112,1	192,4	156,8
Projekt- och entreprenadsättning	0,9	11,5	10,2	19,1	19,7	28,6
Övriga intäkter	0,3	0,7	0,6	1,0	1,5	1,9
Nettoomsättning	52,1	52,6	158,5	132,2	213,6	187,3
Drift	-6,8	-4,7	-22,6	-16,3	-29,8	-23,5
Underhåll	-2,5	-2,5	-6,7	-4,0	-10,2	-7,5
Fastighetsskatt	-1,1	-0,8	-2,9	-2,1	-4,4	-3,6
Fastighetsadministration	-4,0	-4,0	-14,0	-10,7	-18,2	-15,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-14,4	-12,0	-46,2	-33,1	-62,5	-49,5
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	2,5	-10,0	-5,0	-19,4	-12,4	-26,8
Bruttoresultat	40,3	30,6	107,3	79,6	138,7	111,0
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	36,9	28,4	101,8	79,2	129,9	107,3
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	3,4	2,2	5,5	0,4	8,8	3,7
Central administration	-6,5	-6,5	-23,7	-25,4	-40,4	-42,1
Av- och nedskrivningar	-1,6	-1,3	-4,8	-4,0	-16,0	-15,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,1	0,0	3,5	41,4	23,1	61,0
Räntenetto	-13,0	-9,3	-36,1	-25,1	-46,3	-35,3
Resultat före värdeförändringar	19,0	13,5	46,2	66,4	59,1	79,3
varav förvaltningsresultat	21,2	16,5	56,2	44,3	64,8	52,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	108,3	73,4	366,1	191,7	514,1	339,8
Värdeförändring derivat, valutor och övrigt	-2,4	-13,4	-32,2	-19,5	0,0	12,7
Resultat före skatt	124,9	73,4	380,2	238,7	573,3	431,8
Skatt på periodens resultat	-25,4	-9,4	-76,7	-41,3	-101,9	-66,5
Periodens resultat	99,5	64,0	303,5	197,4	471,4	365,3
Övrigt totalresultat	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	99,9	64,0	303,5	197,4	471,4	365,3
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	99,9	64,0	303,5	197,4	471,4	365,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	2,88	2,56	8,89	7,89	14,43	14,14

* Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte och därmed finns inte någon utspädnings effekt att beakta.

RESULTAT

JANUARI–SEPTEMBER 2020

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2020 till och med 30 september 2020. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

För såväl förvaltnings- som entreprenadverksamheten kan konstateras att påverkan av Covid-19-pandemin fortsatt är begränsad och K-Fastigheter har under perioden fram till avgivande av denna delårsrapport inte erfarit någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning. Samtliga pågående byggnationer har löpt enligt plan under perioden, nya byggnationer har kunnat påbörjas utan försening och hyresintäkterna har endast påverkats marginellt då de hyresuppgörelser som slutits primärt avser tillfälliga hyreslättnader. Gällande projektutvecklingsverksamheten erfar vi i dagsläget förlängda handläggningstider avseende detaljplan- och bygglovshantering hos kommunerna, vilket eventuellt kan bero på Covid-19-pandemin. I förlängningen kan detta leda till försenade byggstartar.

INTÄKTER

Nettoomsättningen för tredje kvartalet 2020 uppgick till 52,1 mkr (52,6) och för perioden till 158,5 mkr (132,2). Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 51,0 mkr (40,5) och för perioden till 147,7 mkr (112,1), vilket är en ökning för perioden med 32 procent. Ökningen för perioden om 35,6 mkr beror till 31 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, 56 procent på hyra från färdigställda fastigheter och 13 procent på ökade hyror för fastigheter ägda vid ingången av perioden.

Utveckling hyresintäkter (mkr)	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 jan–dec
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	116,8	61,8	133,0
Färdigställda fastigheter	20,0	24,8	12,9
Förvärvade fastigheter	10,9	25,5	10,9
Sälda fastigheter	0,0	0,0	0,0
Hyresintäkter	147,7	112,1	156,8

K-Fastigheter har under perioden slutit ett antal uppgörelser med kommersiella hyresgäster avseende hyreslättnader. Dessa hyreslättnader uppgår totalt till 0,4 mkr och skall vara återbetalda senast 31 mars 2021. Andelen sena betalningar har ökat marginellt under andra och tredje kvartalet 2020 jämfört med första kvartalet, men minskat i förhållande till motsvarande perioder 2019.

Uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92,4 procent (97,3) och under perioden har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 92,8 procent (97,0). Den lägre uthyrningsgraden under perioden beror huvudsakligen på att K-Fastigheter under januari 2020 förvärvat pågående projekt i Växjö, Folkparken-projektet, med etappvis inflyttning under 2020 där uthyrningsgraden initialt var mycket låg. Exkluderas Folkparken-projektet uppgår uthyrningsgraden vid periodens utgång till 98,4 procent och den genomsnittliga uthyrningsgraden för perioden till 96,3 procent. Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period. Avseende Folkparken-projektet har uthyrningsgraden successivt förbättrats under året och marknaden för hyresrätter är fortsatt positivt i Växjö, varför bedömningen är att utnyttjandegraden i projektet framöver kommer harmonisera med resten av K-Fastigheters bestånd och att koncernens totala uthyrningsgrad kommer förbättras.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 321,3 mkr (184,9), varav 311,1 mkr (165,8) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 10,2 mkr (19,1) avsåg uppdrag för extern beställare, vilket avser koncernens sista brf-projekt. Förändringen jämfört med samma period föregående år beror dels på högre aktivitet inom byggverksamheten, dels på att relativt fler projekt återfinns i sen byggfas där uppdragsgraden generellt är högre.

RÖRELSEKOSTNADER

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 46,2 mkr (33,1), vilket är en ökning med 39 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror primärt på kostnader relaterade till färdigställda och förvärvade fastigheter under året och endast till en mindre del, 28 procent, på kostnadsökning avseende fastigheter ägda vid ingången av perioden, vilket i sin tur primärt beror på helårseffekter. Fastighetsadministration uppgick till 14,0 mkr (10,7) och ökade primärt till följd av utökad organisation för att hantera den växande fastighetsportföljen. Överskottsgraden för perioden uppgick till 68,9 procent (70,7) och påverkades jämfört med motsvarande period föregående år primärt av lägre ekonomisk uthyrningsgrad under perioden.

Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal.

Utveckling fastighetskostnader (mkr)	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 jan–dec
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-25,1	-11,6	-29,7
Färdigställda fastigheter	-3,3	-3,5	-3,1
Förvärvade fastigheter	-3,6	-7,3	-1,8
Sälda fastigheter	0,0	0,0	0,0
Direkta fastighetskostnader	-32,0	-22,4	-34,5
Fastighetsadministration	-14,0	-10,7	-15,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-46,2	-33,1	-49,5

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för byggorganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och netto redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet.

Kostnaderna för fastighetsadministration och central administration för projekt- och entreprenadverksamheten påverkas positivt med 1,1 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

KOSTNADER CENTRAL ADMINISTRATION, AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, projektutveckling, IR/kommunikation, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 23,7 mkr (25,4). För motsvarande period 2019 inkluderade central administration kostnader om 9,0 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Ökade kostnader beror primärt på utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag. Kostnaderna har under perioden påverkats positivt med 0,3 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

Nedskrivningar för perioden omfattar bland annat utrangering av byggnadskomponenter i samband med bolagets renoveringsprogram K-Fast 2.0. Vidare omfattas nedskrivningar relaterade till förväntade kreditförluster, vilka ökat med 0,6 mkr under perioden dels på grund av justering i både den förenklade metoden (management overlay) och den generella metoden (default rates) för att ta höjd för ökad osäkerhet som en följd av Covid-19-pandemin, dels på grund av ökade fordringar.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERN-, INTRESSE- OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 3,5 mkr (41,4) påverkat positivt med 3,9 mkr genom försäljning av ett bostadsrättsprojekt i Tygelsjö. Ägda intresse- och gemensamt styrda bolag är primärt projektbolag där intäkterna inte är löpande utan redovisas i samband med att projekt realiserar. För motsvarande period 2019 påverkades resultatet från andelar i koncern- och intressebolag i betydande omfattning av utdelningen av tillgångarna i det gemensamt ägda Balder Skåne AB och resultatet i Novum Samhällsfastigheter AB, som under perioden sålde ett projekt i Falkenberg.

RÄNTENETTO

Räntenettet för perioden uppgick till -36,1 mkr (-25,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,78 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har under perioden dels påverkats av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv förvaltningsfastigheter och nybyggnation, dels av en under perioden relativt högre basränta. Kreditmarginalerna har varit stabila under perioden.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,6 ggr (2,8) och påverkades negativt av försämrat räntenetto, som inte fullt ut kunnat kompenseras av ökat förvaltningsresultat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 21,2 mkr (16,5) och för perioden till 56,2 mkr (44,3), en ökning med 28 respektive 27 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,65 kr per aktie (1,77), vilket är en minskning med 7 procent jämfört med motsvarande period 2019, vilket huvudsakligen beror på ökat antal aktier i samband med nyemissionerna i november 2019 och augusti 2020. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter och negativt av försämrat räntenetto.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 366,1 mkr (191,7) fördelat på fastigheter under förvaltning med 59,5 mkr (59,1) och pågående nybyggnation med 306,6 mkr (132,6).

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 18,2 mkr (5,0). Resterande 288,4 mkr (127,1) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,93 procent (4,08).

Av realiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning är 28,4 mkr (42,8) relaterade till förvärv under perioden. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 21,1 mkr (6,4) och förändrade värderingsförutsättningar med 29,9 mkr (6,6). Orealiserad värdeförändring relaterad till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande. Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,18 procent (4,38).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens utgång till 4,07 procent (4,28). Att det genomsnittliga direktavkastningskravet minskat under perioden, trots rådande osäkerhet på marknaden, skall ses i ljuset av att K-Fastigheters successivt förändrade fastighetsportfölj med fokus på nybyggda bostäder i attraktiva lägen och minskad andel kommersiella lokaler. Av realiserade värdeförändringar på fastigheter under förvaltning om totalt 59,5 mkr för perioden har värdet ökat med 77,5 mkr för bostäder och minskat med 18,0 mkr för kommersiella lokaler och byggrätter.

<i>Värdeförändring (mkr)</i>	<i>2020 jan-sep</i>	<i>2019 jan-sep</i>	<i>2019 jan-dec</i>
Förändring driftnetto	21,1	6,4	26,5
Pågående nybyggnation	306,5	132,6	186,4
Mark och outnyttjade byggrätter	-20,1	3,4	12,7
Förändring avkastningskrav	29,9	6,6	51,2
Förvärv	28,5	42,8	62,9
Försäljning	0,0	0,0	0,0
Valutaeffekter	0,2	0,0	0,0
Totalt	366,1	191,7	339,8

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till -32,2 mkr (-19,5) fördelat på värdeförändring räntederivat -28,7 mkr (-38,8) och realiserade valutakursförluster om -3,5 mkr (0,0). Utvecklingen under perioden beror primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt, samt stärkt kronkurs, vilket påverkade koncernens nettotillgångar i utlandet negativt. Vidare påverkades motsvarande period föregående år positivt av avvecklingen av koncernens värdepappersportfölj. Koncernens derivat utgörs av ränte- och valutaderivat som syftar till att minska koncernens ränte- och valutarisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -41,4 mkr (-45,0) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till 0,8 mkr (7,2). Uppskjuten skatt uppgick till 75,9 mkr (34,1), påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 366,1 mkr (191,7). Den relativt högre aktuella skatten för jämförelseperioden 2019 var följden av en konservativ bedömning av effekterna för de under 2019 nya reglerna kring skattemässiga avdrag för räntekostnader.

Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då K-Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader, vilket beräknats innebära att K-Fastigheter för perioden inte kunnat göra avdrag för räntekostnader om ca 29,7 mkr. Då denna effekt primärt påverkar de bolag i koncernen som under perioden haft fastigheter under nybyggnation (långt eller inget resultat relativt ränta på byggkrediter) och då framtida intäkter från dessa fastigheter förväntas kunna nyttjas för avdrag av räntekostnader, har den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnaderna redovisats som en uppskjuten skattefordran.

I balansräkningen per 30 september 2020 redovisas bruttovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld, varför jämförelsetal för tidigare perioder har korrigerats.

Skatteberäkning 30 september 2020 (mkr)	2020 jan–sep	Underlag
Skatt på resultat före skatt	380,2	
Skattesats, %	21,4%	
Skatt enligt gällande skattesats	-81,4	380,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	0,8
Effekt av ändrade skattesatser	-2,4	387,5
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	4,3	-20,0
Andra ej bokförda	3,0	-13,8
Summa	-76,7	734,6

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-76,7
Procent av resultat före skatt, %	20,2%

Uppskjuten skattefordran hänförlig till:

Underskottsavdrag	15,1	73,2
Räntenetto	12,6	60,9
Fastigheter	0,1	0,6
Räntederivat	8,5	41,4
Övriga poster	0,9	4,1
Summa	37,2	180,3

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Uppskrivningsfond	1,6	7,8
Fastigheter, färdigställda	311,5	1 511,4
Fastigheter, under byggnation	86,5	417,3
Obeskattade reserver	0,7	3,3
Övriga poster	0,1	0,5
Summa	400,4	1 940,3

PERIODENS RESULTAT, TOTALRESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Resultatet för tredje kvartalet uppgick till 99,5 mkr (64,0) motsvarande 2,88 kr per aktie (2,56). Periodens resultat uppgick till 303,5 mkr (197,4) motsvarande 8,89 kr per aktie (7,89).

Periodens totalresultat uppgick till 303,5 mkr (197,4), varav 99,9 mkr (64,0) avsåg tredje kvartalet. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för kvartalet uppgick till 0,4 mkr (0,0) och för perioden till 0,0 mkr (0,0). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 128,2	3 919,4	4 396,7
Rörelsefastigheter	19,6	7,5	19,9
Inventarier	19,2	10,0	14,0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 166,9	3 936,9	4 430,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	50,5	24,1	43,8
Uppskjuten skattefordran	37,2	12,0	21,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	87,7	36,2	65,2
Summa anläggningstillgångar	6 254,6	3 973,1	4 495,9
Omsättningstillgångar			
Varulager	0,2	0,3	0,2
Kundfordringar	6,9	53,2	43,6
Övriga fordringar	127,5	23,1	29,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,4	23,0	25,5
Kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	760,3	71,0	779,0
Summa omsättningstillgångar	897,3	170,6	877,9
Summa tillgångar	7 151,9	4 143,7	5 373,7

(mkr)	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	57,4	40,0	54,2
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	17,9	877,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 609,8	1 138,5	1 306,4
Totalt eget kapital	3 040,2	1 196,4	2 238,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	400,4	272,1	310,3
Långfristiga räntebärande skulder	3 013,5	2 198,2	2 281,3
Derivatinstrument	41,4	45,0	12,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	8,7	15,6	18,1
Summa långfristiga skulder	3 464,0	2 530,9	2 622,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	531,7	290,7	363,1
Leverantörsskulder	52,3	38,8	57,6
Aktuella skatteskulder	0,0	4,3	5,7
Övriga kortfristiga skulder	32,5	20,5	23,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31,3	62,0	63,3
Summa kortfristiga skulder	647,7	416,3	512,9
Summa skulder	4 111,8	2 947,3	3 135,3
Summa eget kapital och skulder	7 151,9	4 143,7	5 373,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(mkr)	Antal utestående aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2019	500	0,1	0,0	981,1	981,2
Periodens resultat				197,4	197,4
Fondemission och aktiesplit	24 999 500	39,9		-39,9	0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	263 528	0,4	17,5		17,9
Eget kapital, per 30 september 2019	25 263 528	40,4	17,5	1 138,5	1 196,4
Periodens resultat				167,9	167,9
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	8 625 000	13,8	860,4		874,2
Eget kapital, per 31 december 2019	33 888 528	54,2	877,9	1 306,4	2 238,5
Periodens resultat				303,5	303,5
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	2 000 000	3,2	495,1		498,3
Utgående balans per 30 september 2020	35 888 528	57,4	1 372,9	1 609,8	3 040,2

På extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutades om fondemission och uppdelning av aktier 50 000:1. Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2019 redovisas netto efter transaktionskostnader om 31,5 mkr relaterade till nyemission i samband med genomförd börsintroduktion på Nasdaq Stockholm i november 2019. Övrigt tillskjutet kapital för verksamhetsåret 2020 redovisas netto efter transaktionskostnader om 5,7 mkr relaterade till nyemission i augusti 2020.

BALANSRÄKNING PER 30 SEPTEMBER 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 6 128,2 mkr (4 396,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 4 514,7 mkr (3 606,9), obebyggd mark och byggrätter 497,3 mkr (335,1), tomträtter 18,0 mkr (7,0) och pågående nybyggnation 1 098,0 mkr (447,7). Under perioden har 592,8 mkr (356,5) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 764,0 mkr (353,1). Inga väsentliga försäljningar (0,0) har genomförts under perioden.

<i>Förvaltningsfastigheter (mkr)</i>	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Ingående redovisat värde	4 396,7	3 018,1	3 018,1
+ Förvärv	764,0	353,1	557,7
+ Nybyggnation	573,4	355,5	499,7
+ Till- och ombyggnation	19,4	1,1	5,9
- Försäljning	-1,0	0,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	0,0	-9,3
- Övriga omklassificeringar	9,5	0,0	-12,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	366,1	191,7	339,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	79,6	55,8	140,7
varav obebyggd mark och byggrätter	-20,1	3,4	12,7
varav pågående nybyggnation	306,6	132,6	186,4
Utgående redovisat värde	6 128,2	3 919,4	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	4 514,7	3 215,5	3 606,9
varav obebyggd mark och byggrätter	497,3	239,6	335,1
varav tomträtter	18,0	2,3	7,0
varav pågående nybyggnation	1 098,0	462,1	447,7

Vid avgivande av denna delårsrapport har information inhämtats från bland annat oberoende värderingsexperter för att styrka de ställningstaganden K-Fastigheter gjort avseende verkligt värde per 30 september 2020. Inga uppgifter föreligger som indikerar att ställningstagandet bör revideras och transaktioner under perioden, även om de är färre än under föregående år, styrker att trenden fortsatt är minskade direktavkastningskrav på bostäder. Osäkerhet råder dock om effekterna på sikt, varför detta löpande kommer följas upp i kommande rapporter. För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2019 (avsnitt Värdering alternativt not 16 Förvaltningsfastigheter).

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 760,3 mkr (779,0). Därutöver tillkommer outnyttjad checkkredit om 90,0 mkr (90,0).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick

vid periodens utgång till 3 040,2 mkr (2 238,5), vilket motsvarar 84,71 kr per aktie (66,05). Ökningen förklaras av periodens resultat om 303,5 mkr (197,4), samt i augusti genomförd nyemission, vilken ökade koncernens egna kapital med 498,3 mkr eller 13,88 kr/aktie.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 3 444,8 mkr (2 540,2) motsvarande 95,99 kr per aktie (74,96). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 28 procent jämfört med 31 december 2019.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEDERIVAT

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 545,2 mkr (2 644,3), varav 531,7 mkr (363,1) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 2 745,4 mkr (2 331,9), byggkrediter om 777,6 mkr (303,2), leasingskulder om 22,3 mkr (9,2) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 42,2 procent (40,2). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation samt förvärv.

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 4 547,4 mkr (3 239,7), varav 2 745,4 mkr (2 331,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 493,5 mkr (322,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 1 712,0 mkr (817,8) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 777,6 mkr (303,2) respektive 0,0 mkr (0,0). Koncernens totala avtalade outnyttjade kreditutrymme uppgick den 30 september 2020 till 90,0 mkr (90,0) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 september 2020 till 2,3 år (3,2).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 1 707,0 mkr (1 207,0) vid periodens utgång, varav 200,0 mkr utgörs av swappar med framtida start, vilka startar 31 december 2020. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -38,6 mkr (-12,8). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,9 år (3,3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,78 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat och 1,47 procent (1,62) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings-

<i>Substansvärde (mkr)</i>	30 sep 2020		30 sep 2019		31 dec 2019	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	3 040,2	84,71	1 196,4	47,36	2 238,5	66,05
Återläggning						
Derivat enligt balansräkning	41,4	1,15	45,0	1,78	12,8	0,38
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	400,4	11,16	272,1	10,77	310,3	9,16
Avdrag						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkning	37,2	1,04	12,0	0,48	21,4	0,63
Långsiktigt substansvärde (NAV)	3 444,8	95,99	1 501,5	59,43	2 540,2	74,96

och rörelsefastigheter uppgick till 45 procent (48) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 12,4 mkr (11,2). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

**Kredit- och ränteförfallstruktur 30 september 2020
(exkl. bygg- och checkkrediter)**

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Belopp	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
0–1 år	1 038,4	1,47%	493,5	493,5
1–2 år	107,0	2,74%	365,5	365,5
2–3 år	0,0	-	852,2	852,2
3–4 år	200,0	1,90%	573,5	573,5
4–5 år	300,0	1,85%	460,6	460,6
> 5 år	1 100,0	2,04%	0,0	0,0
Totalt	2 745,4	1,78%	2 745,4	2 745,4

Förfallstruktur derivat (mkr)

Löptid räntederivat	Ränte- derivat	Forward- startade räntederivat	Ränta	Värde
0–1 år	0,0	0,0	-	-
1–2 år	107,0	0,0	1,26%	-1,3
2–3 år	0,0	0,0	-	-
3–4 år	200,0	0,0	0,42%	-2,8
4–5 år	300,0	0,0	0,37%	-4,3
> 5 år	1 100,0	200,0	0,56%	-30,2
Totalt	1 707,0	200,0		-38,6

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 30 september 2020 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Inför avgivande av denna delårsrapport har K-Fastigheter med hänsyn tagen till Covid-19-pandemin kontinuerligt inhämtat information från K-Fastigheters samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 30 september 2020. Koncernens har fortsatt starkt stöd av sina samarbetsbanker och bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god. För ytterligare information om K-Fastigheters finansiella risker och finanspolicy, se årsredovisningen för 2019 (not 21 Finansiella risker och finanspolicier).

LEASINGAVTAL

Koncernen kostnadsförde leasingavgifter hänförliga till lågvärdeleasing om 0,2 mkr (0,0) under perioden. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Nyttjanderättstillgångar

(mkr)	Tomträtter	Fordon	IT- utrustning	Totalt	Leasing- skuld
Per 1 januari 2020	7,0	2,1	0,0	9,2	9,2
Tillkommande avtal	0,0	1,6	0,7	2,2	1,7
Avskrivningar	0,0	-0,7	-0,2	-0,9	0,0
Avslutade avtal	0,0	-1,3	0,0	-1,3	-1,3
Omvärderingar av avtal	11,0	2,2	0,0	13,2	13,7
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
Per 30 sep 2020	18,0	3,8	0,5	22,3	22,3

SEGMENTSRAPPORTERING

Koncernledningen identifierar för närvarande följande tre affärsområden som sina rörelsesegment: Fastighetsförvaltning, Projektutveckling och Bygg. Rörelsesegmenten övervakas av koncernens verkställande direktör, styrelse och ledningsgrupp.

jan-sep 2020 Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	147,7	0,0	0,0	0,0	147,7
Övriga intäkter	0,3	0,0	321,6	-311,1	10,8
Verksamhetens rörelsekostnader	-46,2	0,0	-316,0	311,1	-51,2
Bruttoresultat	101,8	0,0	5,5	0,0	107,3
Kostnader central administration	-7,9	-7,9	-7,9	0,0	-23,7
Av- och nedskrivningar	-1,6	-1,6	-1,6	0,0	-4,8
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	3,5	3,5
Räntenetto	-36,1	0,0	0,0	0,0	-36,1
Resultat före värdeförändringar	56,2	-9,5	-4,0	3,5	46,2
Värdeförändring fastigheter	59,5	306,6	0,0	0,0	366,1
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	0,0	-32,2	-32,2
Resultat före skatt	115,7	297,1	-4,0	-28,6	380,2
Skatt	-12,3	-63,2	0,0	-1,3	-76,7
Periodens resultat	103,4	233,9	-4,0	-29,9	303,5

30 september 2020 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	5 094,2	1 098,0	21,0	41,4	6 254,6
Omsättningstillgångar	95,5	0,0	7,0	794,8	897,3
Summa tillgångar	5 189,7	1 098,0	28,1	836,2	7 151,9
Långfristiga skulder	2 661,6	777,6	1,8	23,1	3 464,0
Kortfristiga skulder	563,0	0,0	60,6	24,1	647,7
Summa skulder	3 224,6	777,6	62,4	47,2	4 111,8

jan-sep 2019 Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	112,1	0,0	0,0	0,0	112,1
Övriga intäkter	0,3	0,0	185,6	-165,8	20,1
Verksamhetens rörelsekostnader	-33,1	0,0	-185,2	165,8	-52,6
Bruttoresultat	79,2	0,0	0,4	0,0	79,6
Kostnader central administration	-8,5	-8,5	-8,5	0,0	-25,4
Av- och nedskrivningar	-1,3	-1,3	-1,3	0,0	-4,0
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	41,4	41,4
Räntenetto	-25,1	0,0	0,0	0,0	-25,1
Resultat före värdeförändringar	44,3	-9,8	-9,4	41,4	66,4
Värdeförändring fastigheter	59,1	132,6	0,0	0,0	191,7
Värdeförändring derivat och övrigt	-38,8	0,0	0,0	19,3	-19,5
Resultat före skatt	64,6	122,8	-9,4	60,7	238,8
Skatt	-12,2	-27,3	0,0	-1,8	-41,3
Periodens resultat	52,5	95,5	-9,4	58,9	197,5

30 september 2019 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	3 491,9	462,1	17,7	1,5	3 973,1
Omsättningstillgångar	65,6	0,0	36,8	68,2	170,6
Summa tillgångar	3 557,5	462,1	54,5	69,7	4 143,7
Långfristiga skulder	2 125,9	382,4	3,4	19,2	2 530,9
Kortfristiga skulder	370,8	0,0	41,8	3,7	416,3
Summa skulder	2 496,7	382,4	45,2	22,9	2 947,3

* Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens rapport över kassaflöden (mkr)	2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 jan–dec
Den löpande verksamheten					
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	32,1	22,8	78,8	50,2	53,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	-0,4	0,0	2,8	2,3	15,2
Erhållen utdelning	0,0	0,0	0,0	37,1	37,1
Räntenetto	-13,0	-9,3	-36,1	-25,1	-35,3
Betald/erhållen skatt	-7,5	1,5	-8,7	-6,1	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11,2	15,0	36,8	58,3	69,4
Förändring rörelsefordringar	3,3	-20,6	-41,1	-48,7	-47,5
Förändring rörelseskulder	10,7	5,6	-28,0	4,8	27,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,2	-0,1	-32,3	14,5	49,5
Investeringsverksamheten					
Investeringar i intresse- och gemensamt styrda bolag	0,9	0,0	-4,0	-0,1	-0,1
Investeringar i fastigheter	-237,6	-39,4	-765,8	-239,8	-450,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-4,0	-0,8	-7,7	-2,7	-6,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-13,4	-101,9	-585,6	-367,6	-513,6
Avyttring kortfristiga placeringar	0,0	38,6	0,0	110,9	110,9
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-3,0	-0,1	-3,0	-5,3	-5,4
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	0,5	0,0	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-257,1	-103,5	-1 365,6	-504,5	-863,5
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	233,9	115,5	921,0	520,5	689,2
Amortering av lån	-14,6	-8,6	-40,1	-30,1	-41,1
Tillskjutet kapital	498,3	17,9	498,3	17,9	892,1
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	717,5	124,9	1 379,2	508,3	1 540,3
Periodens kassaflöde	485,7	21,3	-18,6	18,2	726,3
Omräkningsdifferens i likvida medel	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens början	274,8	49,7	779,0	52,7	52,7
Likvida medel vid periodens slut	760,3	71,0	760,3	71,0	779,0

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser i sin helhet kassa och bank.

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(mkr)	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,2	0,3
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,2	0,3
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-12,3	-19,4	-31,8
Personalkostnader	-11,5	-8,2	-11,7
Avskrivningar	-0,1	0,0	-0,1
Summa rörelsens kostnader	-24,0	-27,6	-43,6
Bruttoresultat	-24,0	-27,4	-43,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,1	124,0	124,0
Finansnetto	-33,2	-43,1	-12,2
Resultat efter finansiella poster	-57,2	53,5	68,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	26,8
Resultat före skatt	-57,2	53,5	95,3
Skatt på periodens resultat	5,9	14,7	12,4
Periodens totalresultat	-51,3	68,3	107,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(mkr)	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Tillgångar (mkr)			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	0,3	0,1	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar	0,3	0,1	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	818,1	538,1	626,4
Fordringar hos koncernbolag	852,0	404,2	865,4
Andelar i intressebolag	0,1	0,1	0,1
Uppskjutna skattefordringar	19,5	15,9	13,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 689,7	958,3	1 505,5
Summa anläggningstillgångar	1 690,1	958,5	1 506,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	700,6	136,4	173,5
Fordringar hos intressebolag	10,7	15,5	16,6
Aktuell skattefordran	1,5	1,1	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	44,8	21,8	22,5
Likvida medel	737,0	68,5	771,2
Summa omsättningstillgångar	1 494,6	243,3	984,7
Summa tillgångar	3 184,6	1 201,8	2 490,7

MODERBOLAGET

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning, finansiering och projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturerings av tjänster till koncernbolag. Moderbolagets bruttoresultat uppgick för perioden till -24,0 mkr (-27,4). För motsvarande period 2019 inkluderade moderbolagets kostnader 9,0 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Det lägre bruttoresultatet beror på ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -57,2 mkr (53,5) och påverkades utöver ökade kostnader för central organisation även av ökade räntekostnader, då större andel av koncernens räntebärande skuld numera finansieras via moderbolaget. Vidare påverkades moderbolagets resultat före skatt av orealiserade värdeförändringar på ränte- och valutaderivat om -28,7 (-38,8) och valutakurseffekter relaterade till koncernens danska tillgångar om -3,5 mkr (0,0), vilka ingår i moderbolagets finansnetto. Resultatet för motsvarande period 2019 påverkades i betydande omfattning av utdelning av tillgångarna i Balder Skåne AB.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 30 september 2020 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2020 till 1 497,5 mkr (1 050,6), påverkat av den i augusti genomförda nyemissionen, vilken tillförde moderbolaget 498,3 mkr. Moderbolagets likviditet uppgick vid periodens utgång till 737,0 mkr (771,2).

(mkr)	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Eget kapital och skulder (mkr)			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	40,4	54,2
Fritt eget kapital	1 440,1	96,6	996,4
Totalt eget kapital	1 497,5	137,1	1 050,6
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 025,3	411,4	867,5
Derivatinstrument	41,3	44,7	12,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	6,4	12,8	12,8
Summa långfristiga skulder	1 072,9	468,9	892,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16,3	8,5	17,9
Leverantörsskulder	1,5	1,2	2,4
Skulder till koncernbolag	582,8	576,1	514,1
Övriga kortfristiga skulder	10,6	8,7	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,0	1,4	6,0
Summa kortfristiga skulder	614,2	595,9	547,3
Summa skulder	1 687,1	1 064,7	1 440,1
Summa eget kapital och skulder	3 184,6	1 201,8	2 490,7

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad.

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i framförallt Sverige, vilken kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs kontinuerligt och vid behov vidtas riskreducerande åtgärder för att begränsa effekterna.

Nedan kommenteras de mest väsentliga möjligheterna och riskerna för koncernen. I övrigt hänvisas till årsredovisningen 2019. Moderbolagets riskbild är densamma som koncernens.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDE

K-Fastigheters ambition är att vara en attraktiv hyresvärd som hyresgäster vill bo hos och rekommendera för andra. Koncernen arbetar aktivt med att de tre affärsområdena gemensamt skapar lägenheter som attraherar framtida hyresgäster genom att skapa förutsättningar för ett tryggt boende samt att arbeta aktivt med faktorer som läge, utformning och ytteffektivitet.

K-Fastigheters fastighetsbestånd finns på flera attraktiva orter och koncernen fokuserar på bostadsfastigheter i orter med långsiktig god efterfrågan på hyresbostäder. Då stora delar av K-Fastigheters fastighetsbestånd är nybyggt är fastighetskostnaderna relativt låga. Koncernen har även tagit ett strategiskt beslut att bygga och äga i ett evighetsperspektiv, vilket gör att K-Fastigheter kortsiktigt under byggprocessen inte sällan väljer en dyrare lösning som gynnar koncernen på sikt genom lägre fastighetskostnader och/eller ökar attraktionskraften i koncernens lägenheter.

Sammantaget är bedömningen att K-Fastigheter har stora möjligheter att upprätthålla en, mellan hyresvärd och hyresgäst, ömsesidigt attraktiv hyresnivå kombinerat med låga vakanser och låga drifts- och underhållskostnader.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

K-Fastigheters fastighetsbestånd, såväl färdigställda förvaltningsfastigheter som fastigheter under byggnation, värderas kvartalsvis internt eller externt av oberoende värderingsinstitut.

Då värderingsmetoden för fastigheter i huvudsak utgår från en kassaflödesvärdering styrs värdet primärt av tre parametrar: hyra, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav. I hyresbegreppet inkluderas dels den faktiska hyresnivån, dels vakansrisken i fastighetsbeståndet. Direktavkastningskravet är i sin tur en summa av

den riskfria räntan och den riskpremie som en investerare kan tänkas kräva för en given investering.

Genom att fortsatt bygga attraktiva lägenheter i tillväxtorter är det K-Fastigheters bedömning att koncernen kan upprätthålla goda hyresnivåer och hålla låga vakans- och kostnadsnivåer. Direktavkastningskravet styrs av marknaden och är därmed svårare för koncernen att påverka. K-Fastigheter arbetar med risken genom att diversifiera fastighetsbeståndet, genom att primärt fokusera på bostadsfastigheter där volatiliteten i direktavkastning är lägre och genom att arbeta med konservativt satta finansiella riskbegränsningar. Genom att vara aktiva på transaktionsmarknaden samt genom att genomföra värderingar på kvartalsbasis får K-Fastigheter dessutom kontinuerlig information om marknadsutvecklingen och har därmed möjlighet att vidta åtgärder i god tid.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	111,9
Hyresvärde +/- 1 %	2,4	57,1
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	9,6
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,4	57,1
Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde +/- 10%, mkr	-501,2	501,2
Bruttobelåningsgrad	64%	52%

FINANSIELL RISK

Finansiell risk består av valuta-, ränte-, finansierings-, likviditets- och kreditrisk, vilka samtliga regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn.

K-Fastigheters finansavdelning arbetar operativt med dessa risker genom att t.ex. ränte- och kapitalsäkra kreditportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetsbanker och löpande följa koncernens likviditetssituation.

Finansavdelningens arbete styrs dels av ett antal interna måltal för respektive riskkategori, dels genom koncernens övergripande finansiella mål och riskbegränsningar. Detta för att begränsa de finansiella riskerna samt med avsikt att uppnå en långsiktig god utveckling av finansnettot och en positiv påverkan på koncernens resultat. Vidare är K-Fastigheter ålagt i enlighet med befintliga låneavtal att på kvartalsbasis följa och redovisa ett antal externa måltal (s.k. finansiella kovenanter). Per 30 september 2020 efterlevdes dessa externa måltal.

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 30 sep 2020
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	42,2 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	42,5 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50-1,75 ggr	2,6 ggr

ÖVRIG INFORMATION

EFFEKTER AV COVID-19-PANDEMIN

Sedan början av mars 2020 råder stor osäkerhet i samhället både nationellt och internationellt på grund av spridningen av det så kallade coronaviruset i Sverige och världen. Vid upprättandet av föreliggande delårsrapport är den faktiska påverkan av coronavirusets spridning på K-Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning fortsatt begränsad. Hur coronaviruset kommer påverka K-Fastigheters framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningen sker löpande och kommer att redovisas i kommande delårsrapporter och vid behov kompletteras med löpande information genom pressmeddelande.

I utgångsläget har K-Fastigheter en stabil affärsmodell som bygger på tvärfunktionellt arbete inom projektutveckling-, bygg- och fastighetsförvaltning, vilket genererar lönsamhet i varje led. Koncernen har en stark position i marknaden för hyresrätter i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. K-Fastigheter har ett attraktivt fastighetsbestånd där 87 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från bostäder och där de kommersiella intäkterna är spridda på ett stort antal enskilda kontrakt.

K-Fastigheter har en stabil finansiell ställning (soliditet 42,5 procent och belåningsgrad 42,2 procent) och god likviditet med tillgängliga likvida medel om ca 850 mkr per 30 september 2020.

MARKNADSUTSIKT

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade koncepthus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid. Med en fastighets- och projektportfölj om över 6 750 lägenheter (2 043 i förvaltning, 1 284 i byggnation, ca 3 356 i projektutveckling och 68 förvärvade men ej tillträdna lägenheter) har K-Fastigheter sedan starten 2010 utvecklat sin verksamhet till ett fastighetsbolag med starka positioner och engagemang på flera utvalda orter i sydvästra Sverige.

Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands-, Köpenhamns- och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Covid-19-pandemin har hittills inte haft någon signifikant effekt på koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. K-Fastigheter

har fördelen att befinna sig i en än så länge mindre utsatt bransch, med hyresgäster som trots omständigheterna har en god betalningsförmåga.

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

För K-Fastigheter är hållbarhet ett begrepp som spänner över långt fler dimensioner än enbart fokus på miljöpåverkan. K-Fastigheter värdesätter engagemang i den egna verksamheten samt i de hållbarhetsfrågor som koncernen vet att dess kunder, leverantörer och myndigheter sätter högt på sin agenda.

K-Fastigheters initiativ sker främst inom produktutveckling, upphandling och social hållbarhet. K-Fastigheters affärsidé är att bygga koncepthus, dvs ett begränsat antal alternativa byggnader som kan anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Genom att använda en industriell process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

K-Fastigheters koncepthus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver, som hanteras av Sweden Green Building Council.

K-Fastigheter deltar i strävan att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att installera solceller på lämpliga byggnader. Sedan början av 2019 sker upphandling av el uteslutande från leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft.

SÄSONGSVARIATIONER

Fastighetsförvaltning är förknippat med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. I övrigt förekommer inga betydande säsongsvariationer i K-Fastigheters verksamhet.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 53 helägda dotterbolag och fem intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 73 (65), varav 19 kvinnor (16) respektive 54 män (49).

K-FAST 2.0

K-Fastigheters fastighetsbestånd består till största del av nybyggda egenutvecklade koncepthus. Koncernen arbetar kontinuerligt med att underhålla och upgradera äldre byggnader som har förvärvats. Genom bolagets program "K-Fast 2.0" renoveras lägenheterna genomgående så att både ytskikt, ledningar, stammar och tekniska installationer motsvarar den standard som återfinns i koncernens egenproducerade koncepthus.

Genom att använda samma material och installationsartiklar i såväl arbetet inom ramen för K-Fast 2.0 som i nybyggnationsprojekt uppnår K-Fastigheter större volymer, vilket stärker förhandlings- och förutsättningarna för koncernens inköpsorganisation.

Konceptet är kostnadseffektivt och uppskattat av hyresgäster och kvalitetshöjningarna bidrar till lägre förvaltningskostnader, längre nyttjandetid för husen samt möjlighet att justera hyresnivåerna

i fastighetsbeståndet, vilket i sin tur ger en tillfredsställande avkastning på investerat kapital.

En central aspekt i genomförandet av K-Fast 2.0 är att renoveringarna ska medföra rimliga hyreshöjningar, så att befintliga hyresgäster långsiktigt har råd att bo kvar. Detta har varit möjligt genom att renoveringskostnaderna kunnat hållas till en genomsnittlig kostnad om ca 4 300 kr per kvadratmeter. Genomförandet av standardhöjningar inom K-Fast 2.0 medför utöver sänkta driftkostnader en årlig hyresökning om ca 320 kr per kvadratmeter, vilket innebär att det kapital som investeras i K-Fast 2.0 får en genomsnittlig direktavkastning om ca 7,4 procent.

Den 30 september 2020 ägde koncernen ca 505 äldre lägenheter, vilka läggs in i det löpande arbetet med standardhöjningar. Av dessa har 75 lägenheter renoverats i enlighet med K-Fast 2.0.

Verksamheten är organiserad i tre affärsområden: Projektutveckling, Bygg och Förvaltning, vars respektive affärsområdeschef rapporterar till och ingår i koncernens ledningsgrupp.

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, IR/kommunikation och HR, där koncernens finans-, ekonomi-, IR/kommunikation- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt en produktionsanläggning i Osby. Efter sommaren 2020 inleddes verksamheten i ytterligare en produktionsanläggning i Hässleholm.

REDOVISNINGSPRINCIPER

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag för derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, utgör en god approximation av det verkliga värdet. Moderbolaget värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde med undantag från derivatinstrument, vilka värderas enligt lägsta värdets princip. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2019 not 21 Finansiella risker och finanspolicier.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2019. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2019.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Utöver de belopp som framgår nedan har det inte förekommit några transaktioner med närstående.

Löpande avtal 2020

Löpande avtal med närstående omfattar under perioden 1 januari 2020 till 30 september 2020:

- Hyresavtal mellan Jacob Karlsson och K-Fast Holding AB avseende lägenhet i centrala Stockholm. Månadshyra 13 500 kr. Totalt inköp 2020: 0,1 mkr (0,1).
- Konsultavtal mellan Novum Samhällsfastigheter AB och K-Fast Holding AB avseende förvaltnings- och projektutvecklingsrelaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 0,6 mkr (0,8).
- Avtal mellan Advokatfirman Vici AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2020: 2,6 mkr (1,5).
- Konsultavtal mellan circle360 communication AB (Anders Antonsson) och K-Fast Holding AB avseende IR-relaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 1,0 mkr (0,5).
- Entreprenadavtal tecknat mellan Tygelsjö Projekt AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. Total försäljning 2020: 13,5 mkr (11,4).

Transaktioner 2020

Det har inte förekommit några transaktioner med närstående under perioden utöver ovan löpande avtal.

K-Fastigheters VD och koncernchef, Jacob Karlsson samt CFO, Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för tredje kvartalet 2020 onsdagen den 11 november kl 08:30. Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.se/for-investerare/presentation. Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska. Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässleholm den 11 november 2020

Erik Selin
Styrelseordförande

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Lund den 11 november 2020

Ernst & Young AB

Stefan Svensson, Auktoriserad revisor



AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 30 september 2020 till 7 623,3 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 3 500.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 30 september 2020 till 35 888 528 st, fördelade på 3 750 000 A-aktier respektive 32 138 528 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 30 september 2020 till 50 888 528.

Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegränsningar.

KURSTUTVECKLING OCH HANDEL

Under perioden 1 januari till 30 september 2020 omsattes på Nasdaq Stockholm 5,1 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 27 145

aktier och genomsnittspriset uppgick till 213,05 kr. Högst betalkurs under perioden var 322,00 kr den 20 juli 2020 och lägst betalkurs var 125,10 kr den 16 mars 2020. Aktiekursen den 30 september 2020 uppgick till 237,20 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2020, uppgick till 8 512,8 mkr.

AKTIEKAPITAL

Årsstämman 2020 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma. Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 4 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Per den 26 augusti emitterade K-Fast Holding AB 2 000 000 nya aktier av serie B i enlighet med årsstämmans bemyndigande till en kurs om 252 kr per aktie, vilket tillförde K-Fastigheter 504,0 mkr före emissionskostnader.

Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.se.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA (RÖSTSORTERAT) PER 30 SEPTEMBER 2020

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Totalt antal röster	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	34,8%	39,3%
Erik Selin Fastigheter AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	2 154 310	2 154 310	2 154 310	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	1 750 359	1 750 359	1 750 359	4,9%	3,4%
Fjärde AP-fonden	0	902 376	902 376	902 376	2,5%	1,8%
Handelsbanken Fonder	0	771 852	771 852	771 852	2,2%	1,5%
SEB Fonder	0	657 241	657 241	657 241	1,8%	1,3%
Familjerna Nergården**	0	478 100	478 100	478 100	1,3%	0,9%
Andra AP-fonden	0	432 462	432 462	432 462	1,2%	0,8%
Celox Group	0	380 900	380 900	380 900	1,1%	0,7%
10 största aktieägare	3 750 000	28 777 600	32 527 600	47 527 600	90,6%	93,4%
Övriga aktieägare	0	3 360 928	3 360 928	3 360 928	9,4%	6,6%
Totalt	3 750 000	32 138 528	35 888 528	50 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 877 650	25 627 650	40 627 650	71,4%	79,8%

*A-aktier berättigar till fem röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

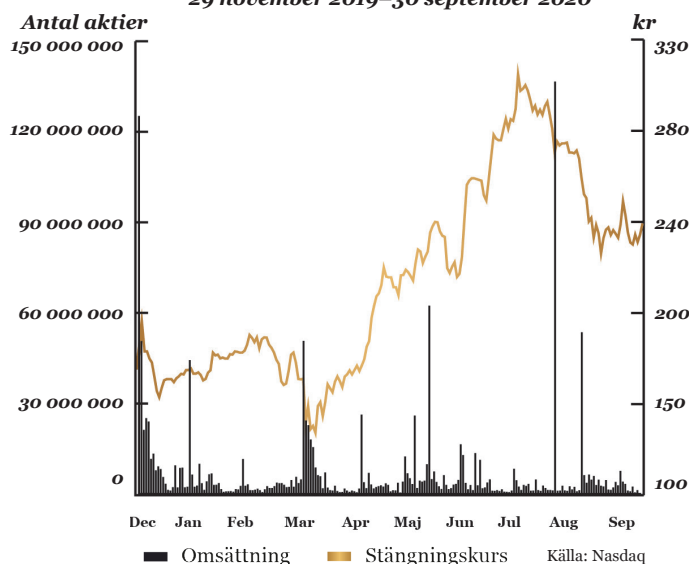
**Genom Mjöbäcksvillan Entreprenad Holding AB och Västkoststugan AB

Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte.

Källa: Euroclear och K-Fast Holding AB

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-FAST Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0013382355
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	35 888 528
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	32 138 528
Stängningskurs 30 september 2020	237,20 kr
Marknadsvärde 30 september 2020	8 512,8 mkr

Aktiekurs, 29 november 2019–30 september 2020



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 september 2020 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 september 2020 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 september 2020 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten resultat från andelar i intressebolag.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid årets utgång.

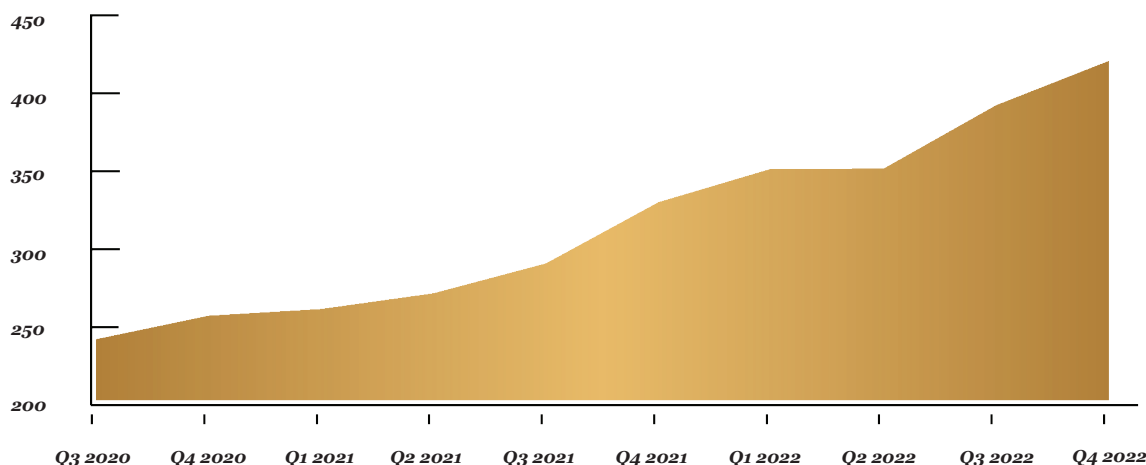
(mkr)	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Hyresvärde	238,9	218,0	207,9	196,6	177,2	161,9	136,9	133,4
Vakans	-18,2	-10,9	-7,3	-6,1	-4,7	-3,3	-2,9	-0,9
Hyresintäkter	220,6	207,1	200,6	190,5	172,5	158,6	134,0	132,5
Driftskostnader	-31,7	-29,1	-28,0	-27,0	-24,3	-22,5	-20,3	-19,4
Underhåll	-8,3	-7,7	-7,5	-7,3	-6,8	-6,5	-5,9	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,0	-3,0	-3,0	-2,6	-2,1	-1,9	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration	-18,2	-18,2	-16,9	-15,0	-14,3	-13,5	-12,8	-12,8
Driftsoverskott	159,5	149,2	145,2	138,6	124,9	114,1	93,3	93,0
Central administration	-10,5	-11,5	-13,4	-9,6	-7,8	-7,9	-6,1	-4,3
Räntenetto	-48,5	-45,9	-45,0	-46,9	-38,3	-33,1	-31,4	-29,0
Förvaltningsresultat	100,4	91,8	86,8	82,1	78,8	73,1	55,8	59,7

FÖRVÄNTAD HYRESUTVECKLING

Nedan diagram illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 september 2020 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdade förvaltningsfastigheter per 30 september 2020 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdade förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna nedan ska inte ses som en prognos.

Hyresutveckling, mkr



NYCKELTAL

K-Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. K-Fastigheter anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella

mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Jämfört med årsredovisningen 2019 har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Fastighetsrelaterade	Rullande 4 kv					
	2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 okt– 2020 sep	2019 jan–dec
Hysesvärde, mkr	238,9	177,2	238,9	177,2	238,9	196,6
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9%	96,8%	92,8%	97,0%	93,6%	96,8%
Överskottsgrad, %	72,4%	70,2%	68,9%	70,7%	67,5%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	154 492	128 341	154 492	128 341	154 492	130 486
Antal lägenheter i förvaltning	2 043	1 562	2 043	1 562	2 043	1 711
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 284	678	1 284	678	1 284	700
Antal lägenheter under projektutveckling	3 356	1 095	3 356	1 095	3 356	1 340
Finansiella						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,6	2,8	2,5	2,6
exkl. börsnoteringskostnader	2,7	2,9	2,6	2,9	2,5	2,8
Soliditet, %	42,5%	28,9%	42,5%	28,9%	42,5%	41,7%
Belåningsgrad, %	42,2%	61,5%	42,2%	61,5%	42,2%	40,2%
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	3,2
Räntebindningstid, år	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	3,3
Genomsnittlig ränta, %	1,78%	1,85%	1,78%	1,85%	1,78%	1,90%
Nettoinvesteringar, mkr	271,1	141,3	1 355,8	709,6	1 707,3	1 061,1
Förvaltningsresultat, mkr	21,2	16,5	56,2	44,3	64,8	52,9
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 444,8	1 501,5	3 444,8	1 501,5	3 444,8	2 540,2
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,61	0,66	1,65	1,77	1,92	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-7,3%	4,6%	-7,1%	30,4%	-6,5%	24,6%
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	2,88	2,56	8,89	7,89	14,43	14,14
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	95,99	59,43	95,99	59,43	95,99	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	15,4%	6,6%	28,1%	22,5%	61,5%	54,4%
Eget kapital per aktie, kr	84,71	47,36	84,71	47,36	84,71	66,05
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	25 264	35 889	25 264	35 889	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	34 649	25 028	34 144	25 010	32 666	25 830

AVSTÄMNINGSTABELL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	Rullande 4 kv 2019 okt– 2020 sep	2019 jan–dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	220,6	172,5	220,6	172,5	220,6	190,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	18,2	4,7	18,2	4,7	18,2	6,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	238,9	177,2	238,9	177,2	238,9	196,6		
Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	220,6	172,5	220,6	172,5	220,6	190,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	18,2	4,7	18,2	4,7	18,2	6,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgradvid periodens utgång, %	92,4%	97,3%	92,4%	97,3%	92,4%	96,9%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	51,0	40,5	147,7	112,1	192,4	156,8	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	56,1	41,8	159,2	115,5	205,6	161,9		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	90,9%	96,8%	92,8%	97,0%	93,6%	96,8%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	36,9	28,4	101,8	79,2	129,9	107,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	51,0	40,5	147,7	112,1	192,4	156,8		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	72,4%	70,2%	68,9%	70,7%	67,5%	68,4%		
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	154 492	128 341	154 492	128 341	154 492	130 486	Total area tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	2 043	1 562	2 043	1 562	2 043	1 711	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens slut.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 284	678	1 284	678	1 284	700	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens slut.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	3 356	1 095	3 356	1 095	3 356	1 340	Totalt antal lägenheter under projektutveckling vid periodens slut.	

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad, ggr								
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	21,2	16,5	56,2	44,3	64,8	52,9	Förvaltningsresultat med återläggning av ned- och avskrivningar och räntenetto dividerat med räntenetto (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument).	Åskädliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,5	-0,4	-1,6	-1,3	-5,3	-5,1		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-13,0	-9,3	-36,1	-25,1	-46,3	-35,3		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,7	2,8	2,6	2,8	2,5	2,6		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under perioden enligt resultaträkningen, mkr	0,0	-1,8	0,0	-9,0	-4,3	-13,3	Räntetäckningsgrad justerat för kostnader hänförliga till börsnotering inkluderade i central administration.	
(A-B-C-D/3)/-B Justerad räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,7	2,9	2,6	2,9	2,5	2,8		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	3 040,2	1 196,4	3 040,2	1 196,4	3 040,2	2 238,5	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskädliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	7 151,9	4 143,7	7 151,9	4 143,7	7 151,9	5 373,7		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	42,5%	28,9%	42,5%	28,9%	42,5%	41,7%		
Belåningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr*	2 884,1	2 201,8	2 884,1	2 201,8	2 884,1	2 371,9	Nettoskulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter i förhållande till verkligt värde av förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	760,3	71,0	760,3	71,0	760,3	779,0		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkning, mkr	5 031,7	3 462,6	5 031,7	3 462,6	5 031,7	3 962,0		
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	42,2%	61,5%	42,2%	61,5%	42,2%	40,2%		
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid periodens utgång, mkr	48,9	38,9	48,9	38,9	48,9	44,3	Beräknad årsränta för skulder till kredit-institut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter, baserat på aktuella låneavtal, i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 745,4	2 106,5	2 745,4	2 106,5	2 745,4	2 331,9		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,78%	1,85%	1,78%	1,85%	1,78%	1,90%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	55,8	39,1	764,0	353,1	968,7	557,7	Summan av nettoinvesteringar i förvaltnings- och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	208,6	101,9	573,4	355,5	717,7	499,7		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	6,7	0,4	19,4	1,1	24,2	5,9		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	0,0	-1,0	0,0	-3,3	-2,3		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	271,1	141,3	1 355,8	709,6	1 707,3	1 061,1		

*Justerat för etapp 3 och 4 av Helsingborg / Brigaden 7 & 8:s (110,0 mkr) och etapp 1 av Växjö / Pelikanen 27:s andel av befintlig byggkredit (28,7 mkr), vilka per 30 september 2020 inte var refinansierade och därmed inte omfattades av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Förvaltningsresultat, mkr	Rullande 4 kv						Definition	Motivering
	2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 okt– 2020 sep	2019 jan–dec		
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	36,9	28,4	101,8	79,2	129,9	107,3	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförligt till affärsområde förvaltning och räntenetto.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-2,2	-2,2	-7,9	-8,5	-13,5	-14,0		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,5	-0,4	-1,6	-1,3	-5,3	-5,1		
D Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-13,0	-9,3	-36,1	-25,1	-46,3	-35,3		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	21,2	16,5	56,2	44,3	64,8	52,9		

Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	3 040,2	1 196,4	3 040,2	1 196,4	3 040,2	2 238,5	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
B Derivat vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	41,4	45,0	41,4	45,0	41,4	12,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	400,4	272,1	400,4	272,1	400,4	310,3		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	37,2	12,0	37,2	12,0	37,2	21,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	3 444,8	1 501,5	3 444,8	1 501,5	3 444,8	2 540,2		

Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	3,2	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	3,3	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	3 444,8	1 501,5	3 444,8	1 501,5	3 444,8	2 540,2	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	25 264	35 889	25 264	35 889	33 889		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	95,99	59,43	95,99	59,43	95,99	74,96		

Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	95,99	59,43	95,99	59,43	95,99	74,96	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie (NAV) på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr	83,15	55,76	74,96	48,54	59,43	48,54		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	15,4%	6,6%	28,1%	22,5%	61,5%	54,4%		

Eget kapital per aktie, kr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	3 040,2	1 196,4	3 040,2	1 196,4	3 040,2	2 238,5	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	25 264	35 889	25 264	35 889	33 889		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	84,71	47,36	84,71	47,36	84,71	66,05		

Förvaltningsresultat per aktie, kr								
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	21,2	16,5	56,2	44,3	64,8	52,9	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	34 649	25 028	34 144	25 010	32 666	25 830		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,61	0,66	1,65	1,77	1,92	2,05		

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,61	0,66	1,65	1,77	1,92	2,05	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,66	0,63	1,77	1,36	2,06	1,64		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	-7,3%	4,6%	-7,1%	30,4%	-6,5%	24,6%		

Periodens resultat efter skatt per aktie, kr								
A Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	99,9	64,0	303,5	197,4	471,4	365,3	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental tusental	34 649	25 028	34 144	25 010	32 666	25 830		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	2,88	2,56	8,89	7,89	14,43	14,14		

Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	25 264	35 889	25 264	35 889	33 889		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	34 649	25 028	34 144	25 010	32 666	25 830		

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020 _____ 26 februari 2021
Årsredovisning 2020 _____ vecka 15 2021
Delårsrapport jan-mar 2021 _____ 7 maj 2021
Årsstämma 2021 _____ 19 maj 2021
Delårsrapport jan-jun 2021 _____ 3 augusti 2021
Delårsrapport jan-sep 2021 _____ 12 november 2021

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag med en stark affärsmodell som gör att bolaget har en unik position. K-Fastigheters affärsmodell ger förutsättningar för att skapa tillväxt genom egna koncepthus med god driftsekonomi och högkvalitativa hyresbostäder och ibland även mindre inslag av kommersiella lokaler. Kostnadseffektiv byggnation i kombination med långsiktig egen förvaltning skapar ett starkt kassaflöde som kan användas för förvärv av byggrätter i tillväxtregioner.

Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter.

Med engagemang i alla led skapar K-Fastigheter attraktiva hem med hög trivselsfaktor. Koncernen egenutvecklade koncepthus möter hyresgästernas och samhällsplanerarens efterfrågan på bättre

boende. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar bolaget med tre koncepthus: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

K-Fastigheter har en stark position i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. Visionen är att bli en av Nordens största aktörer och ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva koncepthus som uppfyller de önskemål och krav som ställs av de hyresgäster som vill skapa ett hem för många år framöver. Koncernens lägenheter ska kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

Med bas i Hässleholm och kontor på strategiskt utvalda orter har K-Fastigheter idag omkring 70 medarbetare. K-Fast Holding AB:s B-aktie är sedan november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, kortnamn KFAST B. Största ägare är Jacob Karlsson AB, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Capital Group.

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Telefon: 010 33 00 069
www.k-fastigheter.se

Kontakt

Jacob Karlsson

VD
E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0703 533 160

Anders Antonsson

IR-ansvarig
E-post: anders.antonsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0708 730 900

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 CET den 11 november 2020.