

K-FAST HOLDING AB

JANUARI
– DECEMBER

2020

BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ

"Så mycket mer än ett fastighetsbolag"

K-Fastigheter höjer sin målsättning för antalet byggstartade lägenheter per år, från 1 000 till 1 300, vid utgången av år 2023.



K-FASTIGHETER

K-FASTIGHETER 31 DECEMBER 2020

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 31 december 2020 utgjorde 89 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 86 procent av kontrakterade hyror. Den 31 december 2020 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 170 000 kvm fördelad på 2 237 lägenheter och ca 140 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 242 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 5 200 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till december 2020 redovisar koncernen ca 60 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 40 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 1 300 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



2 237 ST
Q4 2020
1 711 ST
Q4 2019

ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



1 311 ST
Q4 2020
700 ST
Q4 2019

HYRESINTÄKTER



56,2 MKR
Q4 2020
44,7 MKR
Q4 2019

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDE



6 853,5 MKR
Q4 2020
4 396,7 MKR
Q4 2019

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE



3 661,2 MKR
Q4 2020
2 540,2 MKR
Q4 2019

FÖRVALTNINGSRESULTAT



19,1 MKR
Q4 2020
8,6 MKR
Q4 2019

TRE VIKTIGA HÄNDELSE

FÖRVÄRV FINJA PREFAB AB



1 december: K-Fastigheter tecknar avtal om förvärv av Finja Prefab AB med tillträde 1 januari 2021.

OPERATIVA MÅL



K-Fastigheters styrelse fattade under februari 2021 beslut om att ändra det operativa målet relaterat till antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning, från 1 000 till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.

10/1-ÅRS JUBILEUM



1 december: K-Fastigheter firar 10 år som bolag och 1 år som börsnoterat bolag.

KVARTALET OCH ÅRET I KORTHET

Oktober–december

- 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 56,2 mkr (44,7), en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 127,5 mkr (117,0), varav 127,5 mkr (107,5) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för kvartalet till 37,8 mkr (31,3), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 35,2 mkr (28,1).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för kvartalet till 11,6 mkr (12,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,1 mkr (8,6), en ökning med 122 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,53 kr per aktie (0,30).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 211,7 mkr (148,0) och för derivat och övrigt till 8,0 mkr (32,2).
- Kvartalets resultat uppgick till 171,1 mkr (167,9), motsvarande 4,77 kr per aktie (5,94), där minskningen huvudsakligen beror på ökat antal aktier i samband med nyemissionen i augusti 2020.

Januari–december

- Hyresintäkterna uppgick för perioden till 203,9 mkr (156,8), en ökning med 30 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen om 47,1 mkr beror till 21 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, till 65 procent på hyra från färdigställda fastigheter och till 14 procent på ökade hyror för fastigheter ägda vid ingången av perioden.

- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 448,8 mkr (301,9), varav 438,6 mkr (273,3) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för perioden till 145,1 mkr (111,0), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 137,0 mkr (107,3).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för perioden till 57,9 mkr (79,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 75,3 mkr (52,9), en ökning med 42 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 2,18 kr per aktie (2,05).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 577,8 mkr (339,8) och för derivat och övrigt till -24,2 mkr (12,7). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 407,9 mkr (186,4) på pågående nybyggnation och 169,9 mkr (153,4) på fastigheter under förvaltning, där kommersiella fastigheter under förvaltning och byggrätter under perioden skrivits ned med 3,3 mkr bland annat på grund av ökad osäkerhet kring dessa fastighetsslag med anledning av Covid-19-pandemin.
- Periodens resultat uppgick till 474,5 mkr (365,3), motsvarande 13,72 kr per aktie (14,14), där minskningen huvudsakligen beror på ökat antal aktier i samband med nyemissionen i augusti 2020.
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 6 853,5 mkr (4 396,7), en ökning med 56 procent jämfört 31 december 2019.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 3 661,2 mkr (2 540,2), motsvarande 102,02 kr per aktie (74,96), en ökning med 36 procent jämfört med 31 december 2019.

Nyckeltal (se definition s. 28)	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	56,2	44,7	203,9	156,8
Förvaltningsresultat, mkr	19,1	8,6	75,3	52,9
Periodens resultat, mkr	171,1	167,9	474,5	365,3
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	532,8	351,4	1 888,6	1 061,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 853,5	4 396,7	6 853,5	4 396,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 661,2	2 540,2	3 661,2	2 540,2
Antal lägenheter i förvaltning	2 237	1 711	2 237	1 711
Antal byggstartade lägenheter	193	129	912	518
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 311	700	1 311	700
Antal lägenheter under projektutveckling	3 880	1 340	3 880	1 340
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,6	2,6
Soliditet, %	41,9%	41,7 %	41,9%	41,7%
Belåningsgrad, %	46,7%	40,2 %	46,7%	40,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,53	0,30	2,18	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	74,6%	6,6%	6,3%	24,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	102,02	74,96	102,02	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	6,3%	26,1%	36,1%	54,4%
Resultat, kr per aktie*	4,77	5,94	13,72	14,14
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	33 889	35 889	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	35 889	28 264	34 583	25 830

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

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2020

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

Övriga väsentliga händelser under fjärde kvartalet omfattar:

- Per den 1 december 2020 tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av Finja Prefab AB, en rikstäckande aktör inom prefabricerade betongelement. Förvärvet stärker dels Finja Prefabs position som en ledande partner till svenska byggbolag, parallellt med att K-Fastigheter säkrar tillgång till kritiska komponenter för att fortsätta bygga sina koncepthus på flera platser i Sverige och Danmark. Köpeskillingen uppgick till 930 mkr, vilket finansierades genom en kombination av förvärsslån i Handelsbanken, säljarrevers och egen kassa. I affären ingick även förvärv av byggrätten Hässleholm Limkokaren som omfattar ca 100 lägenheter.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 25 januari 2021 tillträdde K-Fastigheter förvärvet av Finja Prefab AB. Då förvärvet av Finja Prefab AB utgör ett rörelseförvärv ska det enligt IFRS 3 lämnas upplysningar i delårsrapport eller årsredovisning om förvärvets påverkan på koncernens finansiella ställning. Arbetet har efter tillträdet påbörjats, men vid upprättande av denna kommunicé ej färdigställt, varför lämnande av ytterligare upplysningar ej är möjligt.
- Den 29 januari 2021 tecknade K-Fastigheter avtal om förvärv av de två kommersiella fastigheterna Malmö Kvarnhögen 19 och Malmö Skjutsstallslyckan 21 belägna i stadsdelarna Husie respektive Kirseberg i centrala Malmö. Kommersiell verksamhet bedrivs idag på båda fastigheterna, men K-Fastigheter har för avsikt att under de närmaste åren utveckla detaljplan som möjliggör byggnation av totalt ca 150 Låghus- och Lamellhuslägenheter. Köpeskillning uppgick till 38,5 mkr och tillträdet sker 1 mars 2021.
- K-Fastigheters styrelse fattade beslut om att ändra det operativa målet relaterat till antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning, från 1 000 till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.
- K-Fastigheters styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.

FÖRVÄRVADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
Xyan 5 och Xyan 9	Landskrona	nov 2020	29	1 952	2,2	32,7

FÖRVÄRVADE BYGGRÄTTER

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskillning (mkr)
71b Kildebrönne By	Greve (DK)	Q1 2021	148	10 588	24,1	61,4
Önnered 45:15 och Önnered 45:16	Göteborg	Q2 2021	100	6 000	13,3	50,0
Sågklingan 14	Västerås	Q4 2021	125	7 600	15,2	36,2
Limkokaren*	Hässleholm		100	6 500	11,1	22,0
Motorn 16*	Falkenberg		145	9 600	16,8	16,1
del av Ödåkra 1:186*	Helsingborg		100	6 800	11,9	11,7

BYGGSTARTADE PROJEKT

Fastighet	Kommun	Förväntat färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Hammar 9:197	Kristianstad	apr 2022	48	3 144	5,7
Saltemästaren 2	Kävlinge	jun 2022	65	3 921	7,3
Stubbarp 39:5	Höganäs	maj 2022	42	3 380	5,3
Röret 1	Älmhult	aug 2022	38	2 474	4,1

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Pelikanen 27 – (etapp 2 & 3)	Växjö	okt/nov 2020	36	2 330	4,2
Magasinet 4	Hässleholm	nov/dec 2020	66	4 293	7,5
Lyckan 1	Älmhult	dec 2020	32	2 080	3,9
Nyponrosen 4 (etapp 1)	Helsingborg	dec 2020	32	2 407	4,4

K-Fast 2.0	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Antal renoverade lägenheter	12	14	7	11
Ökat hyresvärde (mkr)	0,3	0,2	0,1	0,2

*Ej tillträdd fastighet.

VD HAR ORDET



JACOB
KARLSSON

Verkställande
direktör

” År 2020 blev ett annorlunda och händelserikt år där utbrottet av Coronapandemin har fått en stor påverkan på människors hälsa, på samhället och på de finansiella marknaderna. Utöver de som direkt drabbas och blir sjuka är det väldigt ledsamt att se de ekonomiska effekterna. Som tur är har pandemin haft liten eller begränsad negativ påverkan på K-Fastigheters verksamhet. Vi har som engagerad hyresvärd haft en nära dialog med de hyresgäster som drabbats värst. På det hela taget är den ekonomiska effekten högst begränsad och per utgången av årsskiftet 2020 hade vi faktiskt färre försenade hyresbetalningar än vid motsvarande period föregående år. Jag vill i detta sammanhang lyfta fram våra medarbetare som på många olika sätt bidrar och gör extraordinära insatser för att stötta såväl våra hyresgäster som sina kollegor.

2020 var ett jubileumsår för K-Fastigheter, vi firade vår 10-årsdag och ett år som börsnoterat bolag. I övrigt har året, likt alla andra år under bolagets livslängd, präglats av högt tempo och fantastiska prestationer av drivna medarbetare.

Därtill landade vi förvärvet av Finja Prefab som ger oss den infrastruktur som krävs för att möjliggöra vår geografiska tillväxtplan och slutförde en kapitalanskaffning genom en riktad nyemission som tillförde bolaget 504 mkr före emissionskostnader som primärt har och ska användas för att utöka vår projektportfölj av byggrätter. Årets resultat efter skatt landade på 475 mkr vilket motsvarar en vinsttillväxt om 30 procent mot föregående år. Vårt substansvärde per aktie ökade under året med 36 procent.

K-Fastigheter hann med att under året byggstarta inte mindre än 912 lägenheter och hade vid årets utgång 1 311 lägenheter i pågående produktion vilket ska jämföras mot att vi av utgången 2019 hade 700 lägenheter i pågående produktion, en ökning om 87 procent. Organisationen har bevisat att vi resursmässigt kan ta oss an betydligt fler projekt och antal lägenheter i produktion. Vår samlade projektportfölj av byggrätter under projektutveckling har under året vuxit från 1 340 till 3 880, en tillväxt om 190 procent.

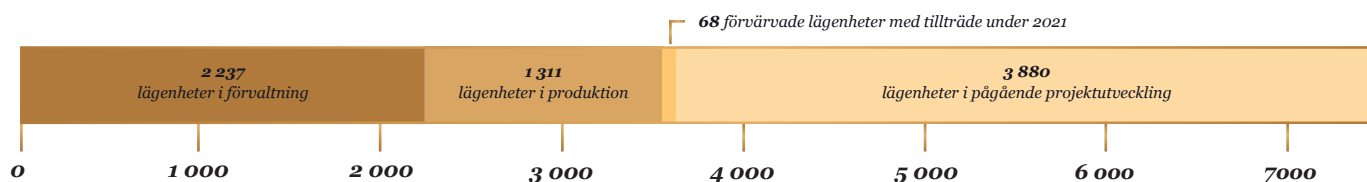
Med anledning av ovan finns det goda grunder för oss att revidera upp tidigare kommunicerat operativt mål om att byggstarta 1 000 lägenheter per år innan utgången av år 2023. Vi känner oss väl rustade för att slå det målet med god marginal och har valt att revidera målet till 1 300 lägenheter på årlig basis före 2023 års utgång.

Som tidigare nämnt har vårt affärsområde Projektutveckling en bra portfölj av attraktiva byggrätter där vi även lagt en större vikt vid att köpa byggrätter i tidiga skeden, vilket ger oss möjlighet att vara med och påverka planprocessen. Jag får många gånger frågan om K-Fastigheter verkligen kan fortsätta att ha så låga anskaffningskostnader på egenproducerade HEM även i framtiden. Mitt svar är att det är min fullständiga övertygelse att vi tvärtom kan bli betydligt mer kostnadseffektiva. Historiskt har K-Fastigheter köpt färdiga byggrätter till marknadspris där utnyttjandegraden av byggrätten väldigt sällan varit maximerad, vilket är en nackdel när man bygger konceptuellt och har givna måttkedjor att förhålla sig till. Vi har skapat vår ekonomiska effektivitet i en standardiserad och ekonomiskt effektiv byggproduktion, vilket innebär att vi vid årets utgång hade en genomsnittlig anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde vid projektets färdigställande om 73,1 procent på egna projekt, vilket ligger en bra bit under vårt mål om max 75 procent. Detta innebär att vi i genomsnitt skapat realiserade värden om närmare 27 procent i våra projekt.

När vi realiserar byggnationer på detaljplaner vi själva drivit igenom och kunnat anpassa efter egna konceptus kommer vi få tillgång till byggrätter med låga anskaffningsvärden, hög nyttjandegrad och optimerade utifrån våra konceptus förutsättningar. De första byggstarterna på detaljplaner vi själva initierat förväntas ske inom två till tre år. Med anledning av det är min absoluta övertygelse att vår totala anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde, som vi själva kallar PTV (produktion till värde) kommer vara lägre i framtiden än idag givet oförändrade nivåer på marknadsvärde.

Tillväxten i vår förvaltningsportfölj har under året uppgått till 46 procent sett till marknadsvärde vid årets utgång, vilket ligger i nivå med tillväxten i hyresintäkter som uppgick till 30 procent och vårt förvaltningsresultat som ökade med 42 procent. Dessvärre tyngdes vårt förvaltningsresultat och överskottsgrad av fortsatt hög ekonomisk vakans i Växjö. Som jag även redogjorde för i vår rapport för tredje kvartalet har vi tillträtt ett större nyproducerat bestånd om 171 lägenheter som var tänkt att vara ett bostadsrättsprojekt och som vi köpte för att upplåta

Total fastighets- och projektportfölj per 31 december 2020: 7 496 lägenheter



med hyresrätt. Detta föranledde att vi kom igång relativt sent med uthyrningen. Därtill har vi på grannfastigheten under fjärde kvartalet färdigställt tre Punkthus med 66 lägenheter, tillsammans innebär det att det att vi på relativt kort tid erbjudit en betydande volym till marknaden. Vår bedömning är att den relativt höga vakansen är kortfristig och att vi under 2021 kommer att ligga i nivå med övriga färdigställda projekt i Växjö, där vi har nollvakans. 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. Exkluderar vi ovan projekt håller vi en mycket hög ekonomisk uthyrningsgrad, hela 97,4 procent vid periodens utgång.

Den första december 2020 ingick vi avtal om att köpa Finja Prefab AB som är en rikstäckande och ledande aktör inom prefabricerade betongelement. Tillträde skedde under januari 2021 och verksamheten kommer från och med första kvartalet 2021 att redovisas som ett eget affärsområde. Genom förvärvet kan vi stärka Finja Prefabs position som ledande leverantör till svenska byggbolag samtidigt som K-Fastigheter säkrar sin tillgång på kritiska byggkomponenter. Förvärvet säkrar den infrastruktur som krävs för K-Fastigheters geografiska expansion. Finja Prefab med sina sju anläggningar verkar i tre huvudregioner som är Syd, Öst och Väst med egna montage-team i respektive region. Genom det strategiska förvärvet och våra sedan tidigare ägda fabriker för tillverkning av lätta utfackningsväggar har vi egen tillverkning av samtliga kritiska byggkomponenter som krävs för att bygga våra tre koncepthus. Betongelement är en kritisk komponent i våra koncepthus och står för en stor del av den totala anskaffningskostnaden. Min övertygelse är att hög prefabriceringsgrad i fabrik under kontrollerade former är den mest kostnadseffektiva och kvalitativa bostadsproduktion man kan bedriva. Förvärvet av Finja Prefab är det enskilt viktigaste förvärv som K-Fastigheters genomfört under bolagets tioåriga livslängd och det kommer bidra till bättre PTV enligt tidigare beskrivning.

Avtalsrörelsen gör det svårt att bedriva arbete på våra byggnadsarbetsplatser i skift samtidigt som kraven på ökade löner och traktamente gör det kostnadsdrivande att bedriva traditionell produktion på byggarbetsplats. Genom att allokera fler arbetstimmar från byggarbetsplats till fabrik och på så vis öka prefabriceringsgraden

kan vi hålla nere kostnaderna, minska geografiskt beroende samt i teorin producera i skift vid behov.

Den traditionella byggarbetsplatsen i Sverige är lika outvecklad som byggindustrin i sin helhet, traditionellt sett fortskrider bygget under 40 timmar per vecka, vilket innebär att det står still under 128 timmar, det vill säga att under nästan 80 procent av tiden. Byggplatsomkostnaderna för ställning, etablering av bodar, bygghiss och kran tar inte hänsyn till att bygget står still under den absoluta majoriteten av veckans timmar. Effekten blir att arbetstillfällen för byggnadsarbetare förflyttas till förmån för arbetstillfällen i fabrik.

Med en affärsidé att äga och förvalta våra HEM med ett evighetsperspektiv är det helt rätt att välja betong. Betong omnämns ibland som ett mindre hållbart byggnadsmaterial vilket jag anser är felaktigt. Ur ett CO2-perspektiv är en traditionell betongstomme sämre än ett hus byggt av trä i ett 100-årigt perspektiv. MEN det krävs inte mer än att man ökar tidslinjen till 150 år för att betong ska ha ett lägre totalt CO2-avtryck. Och med en affärsidé att äga och förvalta bostäder med horisonten evighet, bygger vi bostäder vars livslängd är längre än 150 år. Därtill är Finja Prefab en mönsterelev i klassen när det kommer till hållbar prefabproduktion och kan tillverka klimatpositiva betongstommar vilket bland annat möjliggörs genom att nyttja armering av återvunnet stål.

För att summera året 2020: Vi har haft högt tempo i affärer för kommande tillväxt och går in i 2021 som ett nytt bolag med ett fjärde affärsområde och ett nytt högre operativt mål. Vår aktie har utvecklats positivt med 66 procent, vilket är glädjande för våra omkring 3 600 aktieägare.

Vid utgången av året uppgick vår totala portfölj av lägenheter under förvaltning, i produktion, i projektportföljen samt genomförda, men ej tillträdade förvärv, till 7 496 stycken, en ökning med 90 procent sedan motsvarande period föregående år.

”

- Jacob Karlsson, februari 2020



FÖRVÄRVET AV FINJA PREFAB

Den 1 december 2020 skrev K-Fastigheter under avtalet om köp av stomentreprenören Finja Prefab. Förvärvet stärker K-Fastigheters leverantörskedja och ger Finja Prefab möjligheter att stärka sin produktutveckling och marknadsposition.

Finja Prefab är en rikstäckande aktör inom prefabricerad betong och en komplett stomentreprenör med brett produktutbud av väggelement, grunder, bjälklag, balkonger och trappor. Med det strategiska förvärvet säkrar K-Fastigheter tillgång till kritiska komponenter för att fortsätta bygga sina koncepthus på flera platser i Sverige och Danmark. Som en del av K-Fastigheter kan Finja Prefab fortsätta stärka sin position som en ledande partner till svenska byggbolag och utveckla sitt framgångsrika hållbarhetsarbete.

Finja Prefab har sitt ursprung i bolaget Finja AB, grundat 1957 i den skånska orten Finja, utanför Hässleholm. Bolaget har sex egna anläggningar, i Borensberg, Finja, Hultsfred, Katrineholm, Vara och Östra Greve samt arrenderar en sjunde, i Bollebygd. Bolaget är organiserat i region Syd, Väst och Öst med eget montage-team i respektive region samt möjlighet att verka i Köpenhamnsområdet. K-Fastigheter har ett pågående samarbete med Finja Prefab avseende projekt Vallensbæk Strand i Köpenhamnsområdet.

Finja Prefab har ca 550 anställda, en solid finansiell utveckling med moderna, välinvesterade och kostnadseffektiva tillverkningsanläggningar på sju platser i Sverige. Omsättningen under 2020 uppgick till 881,4 mkr, en minskning med 16 procent jämfört med 2019, primärt relaterad till effekter av Covid 19-pandemin.

Köpeskillingen för Finja Prefabs verksamhet och verksamhetsfastigheter samt byggrätter i centrala Hässleholm uppgår till totalt 930 mkr. Betalningen har gjorts genom en säljarrevers om 250 mkr, förvärvs- och rörelsefinansiering genom ett lån om 450 mkr samt befintlig kassa. Den förvärvade verksamheten ingår i koncernen från den 1 januari 2021 och redovisas som ett separat affärsområde, "Prefab", från samma datum. Kaj Grönvall, chef för affärsområde Prefab, ingår i K-Fastigheters koncernledning.

Flerårsöversikt (mkr)*	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	881,4	1 054,4	897,1	922,0	764,9
Resultat efter finansiella poster	36,1	81,6	65,3	68,4	55,1
Balansomslutning	340,6	304,9	325,4	265,5	230,7
Antal anställda	549	556	543	541	501

*Flerårsöversikten upprättad enligt K3. 2020 avser oreviderade siffror. Balansomslutning är exklusive Finja Prefabs produktionsanläggningar vilka förvärvades av K-Fastigheter från Finja AB i samband med tillträdet till Finja Prefab.



Den 1 december 2020 signerade säljaren, Finja AB:s VD Gull-Britt Jonasson, avtalet tillsammans med K-Fastigheters VD Jacob Karlsson (till vänster) och K-Fastigheters styrelseordförande Erik Selin.

”Finja Prefab är en viktig del i K-Fastigheters fortsatta tillväxtresa och vår strategi att bygga kostnadseffektiva egenutvecklade koncepthus i Sverige och Danmark.”

– Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.



Finja Prefab är en rikstäckande aktör med verksamhet på tio orter runt om i Sverige. Bolaget sysselsätter omkring 550 anställda och omsättningen uppgår till ca 1 miljard kronor.

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2020

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2020 av 78 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 141 145 kvadratmeter bostäder och 28 400 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 20 pågående byggnationer, fördelat på 85 999 kvadratmeter bostäder och 198 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 22 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 9 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

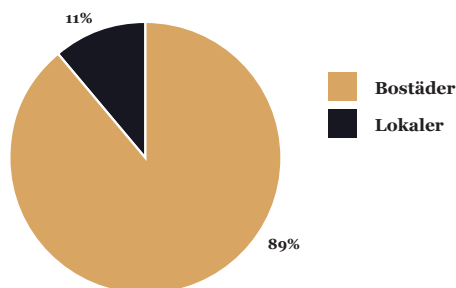
Av fastighetsbeståndet är 82 procent uppfört efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2020 till 241,7 mkr med ett bedömt driftöverskott om 174,9 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om ca 72 procent. För nyproducerade koncepthus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 60 procent. 86 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 237 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 5 067,2 mkr (3 606,9), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,08 procent (4,25). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 1 060,6 mkr (447,7) och obebyggd mark och byggrätter till 707,7 mkr (335,1). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 3 592,7 mkr (1 618,5) och drygt 10 600 mkr (3 400) för fastigheter under pågående projektutveckling.

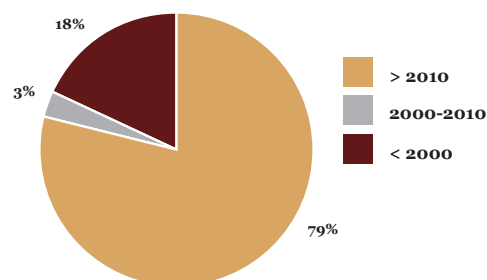
Av fastighetsbeståndet återfinns 80 procent av fastighetsvärdet i Skåne där huvuddelen återfinns i Nordöstra Skåne (Hässleholm, Kristianstad, Osby) och Nordvästra Skåne (Helsingborg, Höganäs, Landskrona) med 37 procent vardera.

<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>	2020 31 dec	2019 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1
+ Förvärv	1 034,5	557,7
+ Nybyggnation	824,1	499,7
- Försäljning	-1,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastighet	0,0	-9,3
Övriga förändringar	21,3	-7,0
Orealiserade värdeförändringar	577,8	339,8
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	6 853,5	4 396,7
Varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5 067,2	3 606,9
Varav obebyggd mark och byggrätter	707,7	335,1
Varav tomträtt	18,0	7,0
Varav pågående byggnation	1 060,6	447,7
Hyresvärde, mkr	265,1	196,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 426	1 460
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	394	398
Driftöverskott, kr/kvm	1 032	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	91,2%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	92,0%	96,8%
Överskottsgrad under perioden	67,2%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	169 545	130 486
Antal lägenheter i förvaltning, st	2 237	1 711
Färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr	5 067,2	3 606,9
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,08%	4,25%

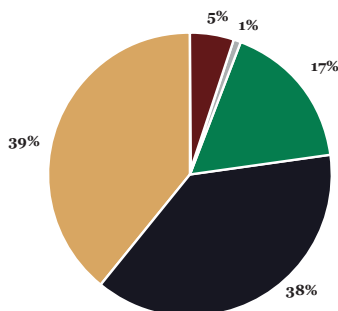
Fastighetsvärde per kategori 2020-12-31



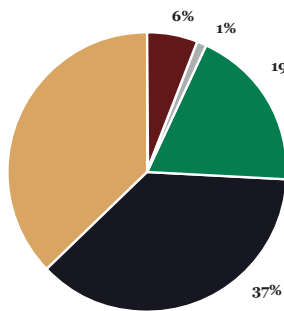
Fastighetsvärde per byggår 2020-12-31



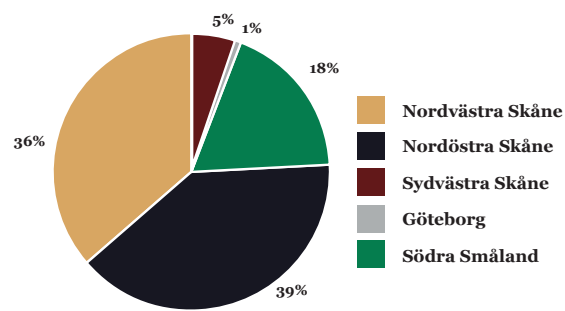
Förvaltade lägenheter 2020-12-31



Fastighetsvärde 2020-12-31



Hyresvärde 2020-12-31



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrnings-grad	Kontrakterad hyra	Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
Per koncepthus	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Låghus	456	34 380	0	34 380	1 173,4	34 130	54,3	1 579	99,2%	53,8	4,8	140	49,0	1 426
Lamellhus	669	34 237	543	34 780	1 469,8	42 260	66,9	1 923	99,9%	66,8	8,4	241	58,4	1 680
Punkthus	243	15 955	0	15 955	545,7	34 202	28,3	1 776	74,1%	21,0	4,0	253	17,0	1 064
Övrigt	869	56 573	27 857	84 430	1 878,3	22 247	115,5	1 369	86,6%	100,0	30,4	360	69,7	825
SUMMA/GENOMSNIITT	2 237	141 145	28 400	169 545	5 067,2	29 887	265,1	1 563	91,2%	241,7	47,6	281	194,1	1 145

Per geografi														
Nordvästra Skåne	884	50 903	8 108	59 011	1 877,1	31 809	96,2	1 630	99,0%	95,2	19,7	334	75,5	1 279
Nordöstra Skåne	844	56 737	19 326	76 063	1 890,6	24 856	104,5	1 374	98,3%	102,8	19,2	252	83,6	1 099
Sydvästra Skåne	114	5 864	146	6 010	300,6	50 017	13,3	2 207	97,3%	12,9	1,6	273	11,3	1 875
Göteborg	14	990	0	990	33,9	34 242	1,7	1 679	100,0%	1,7	0,2	168	1,5	1 511
Södra Småland	381	26 651	0	26 651	949,2	35 616	48,1	1 806	57,9%	27,8	6,5	244	21,4	801
Övrigt*	0	0	820	820	15,8	19 268	1,3	1 564	100,0%	1,3	0,4	500	0,9	1 064
SUMMA/GENOMSNIITT	2 237	141 145	28 400	169 545	5 067,2	29 887	265,1	1 563	91,2%	241,7	47,6	281	194,1	1 145
Fastighetsadministration Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration											19,2	113		
											241,7	66,8	394	174,9 1 032

PÅGÅENDE BYGGNATION	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr'			
Per koncepthus	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde	
Låghus	362	27 421	0	27 421	976,8	35 621	44,2	1 611	724,8	304,7	412,3	
Lamellhus	638	36 971	198	37 169	1 756,0	47 244	78,2	2 105	1 260,6	569,1	737,5	
Punkthus	251	17 731	0	17 731	715,0	40 323	35,3	1 991	561,5	210,2	251,4	
Övrigt	60	3 876	0	3 876	145,0	37 410	7,0	1 806	130,2	0,0	3,0	
SUMMA/GENOMSNIITT	1 311	85 999	198	86 197	3 592,7	41 681	164,7	1 911	2 677,2	1 084,0	1 404,2	

Per geografi												
Nordvästra Skåne	251	17 390	0	17 390	648,2	37 274	29,4	1 689	468,3	224,4	292,4	
Nordöstra Skåne	164	11 255	0	11 255	387,8	34 455	19,0	1 686	301,9	135,3	165,7	
Sydvästra Skåne	224	12 583	0	12 583	583,0	46 332	25,9	2 062	426,3	228,2	261,6	
Göteborg	295	17 128	198	17 326	902,0	52 060	39,2	2 263	612,9	258,8	391,7	
Södra Småland	122	8 739	0	8 739	303,6	34 741	14,6	1 674	252,5	88,4	112,7	
Övrigt*	255	18 904	0	18 904	768,1	40 634	36,6	1 937	615,2	149,0	180,0	
SUMMA/GENOMSNIITT	1 311	85 999	198	86 197	3 592,7	41 681	164,7	1 911	2 677,2	1 084,0	1 404,2	

PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING

Per koncepthus												
Låghus	1 342	98 703	0	98 703	3 728,1	37 771	160,2	1 623	2 522,3	100,7	100,7	
Lamellhus	1 201	78 363	0	78 363	3 391,9	43 284	157,3	2 007	2 408,4	157,9	157,9	
Punkthus	1 337	88 098	0	88 098	3 409,5	38 702	158,4	1 798	2 446,7	55,2	55,2	
Övrigt	0	0	3 633	3 633	65,8	18 117	2,2	614	49,2	7,2	7,2	
SUMMA/GENOMSNIITT	3 880	265 163	3 633	268 796	10 595,3	39 418	478,2	1 779	7 426,6	320,9	320,9	

Per geografi												
Nordvästra Skåne	1 020	79 529	0	79 529	3 056,9	38 438	130,0	1 635	2 017,5	42,5	42,5	
Nordöstra Skåne	319	19 134	2 487	21 621	689,7	31 898	31,4	1 452	541,1	59,2	59,2	
Sydvästra Skåne	804	56 000	0	56 000	2 291,8	40 925	104,7	1 869	1 584,8	3,7	3,7	
Göteborg	830	52 600	0	52 600	2 216,9	42 146	99,4	1 889	1 580,6	50,0	50,0	
Södra Småland	289	17 596	0	17 596	647,1	36 779	30,8	1 752	472,9	35,0	35,0	
Övrigt*	618	40 305	1 146	41 451	1 692,8	40 840	81,9	1 977	1 229,7	130,6	130,6	
SUMMA/GENOMSNIITT	3 880	265 163	3 633	268 796	10 595,3	39 418	478,2	1 779	7 426,6	320,9	320,9	

*Övrigt avser Köpenhamn, Falkenberg, Västerås, Gävle och Nyköping

SAMMANSTÄLLNING	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde					
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bokfört värde			
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 237	141 145	28 400	169 545	5 067,2	29 887	265,1	1 563	5 067,2			
Pågående nybyggnation	1 311	85 999	198	86 197	3 592,7	41 681	164,7	1 911	1 404,2			
Pågående projektutveckling	3 880	265 163	3 633	268 796	10 595,3	39 418	478,2	1 779	320,9			
Pågående nybyggnation övrigt									26,4			
Obebyggd mark									16,6			
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 907	0	6 907	271,7	39 342	14,6	2 110	0,0			
Tomträtter									18,0			
SUMMA/GENOMSNIITT	7 496	499 214	32 231	531 445	19 527,0	36 743	922,6	1 736	6 853,5			

' Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 421,5 mkr.

VIKTIG INFORMATION

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter i delårsrapporten inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktsvärdet 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 planelement.



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 lägenhetskfigurationer 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 så tillvida 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 Plus

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 FJÄRDE KVARTALET 2020



LANDSKRONA

Yxan 5 och Yxan 9

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

Yxan 5 och Yxan 9

På Murargatan och Timmermansgatan i centrala Landskrona har K-Fastigheter förvärvat två fastigheter byggda 1946. Uthyrningsbar yta uppgår till 1 952 kvm fördelat på totalt 29 hyreslägenheter. Hyresvärdet uppgår till 2,2 mkr och köpeskilling uppgick till 32,7 mkr. Efter förvärvet har K-Fastigheter totalt 277 lägenheter i centrala Landskrona.



VÄXJÖ

Pelikanen 27 etapp 2 och 3

FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

Växjö Pelikanen 27 – etapp 2 och 3

På Pelikanen 27 intill Folkparken-området i Växjö, där K-Fastigheter under året tillträtt 171 lägenheter, har under oktober och november 2020 de två avslutande etapperna i Växjö Pelikanen 27 färdigställts och inflyttats. Etapperna omfattar totalt 2 330 kvm fördelat på 36 Punkthuslägenheter med ett hyresvärde om 4,2 mkr. Totalt omfattar de tre etapperna tre Punkthus om totalt 3 495 kvm fördelat på 54 lägenheter med ett totalt hyresvärde om 6,4 mkr.



HÄSSLEHOLM

Magasinet 4

Hässleholm Magasinet 4

På Magasinet 4 på T4-området i Hässleholm har under november och december 2020 tre Punkthus om totalt 4 293 kvm fördelat på 66 lägenheter färdigställts och inflyttats. Hyresvärdet uppgår till 7,5 mkr. Efter färdigställandet har K-Fastigheter totalt 190 lägenheter och ca 6 200 kvm kommersiell yta på T4-området samt pågående byggnation och byggrätter för ytterligare ca 240 bostäder och 10 500 kvm kommersiell yta.



ÄLMHULT

Lyckan 1

Älmhult Lyckan 1

På Stenhuggarevägen intill nya IKEA-varuhuset i Älmhult har K-Fastigheter under december 2020 färdigställt och inflyttat två Punkthus om totalt 2 080 kvm fördelat på 32 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 3,9 mkr. Efter färdigställandet har K-Fastigheter totalt 89 lägenheter i området fördelat på 32 Punkthus- och 57 Låghuslägenheter.



HELSINGBORG

Nyponrosen 4 etapp 1

Helsingborg Nyponrosen 4 – etapp 1

På Norra Husensjö i Helsingborg har K-Fastigheter under december färdigställt och inflyttat etapp ett av två på fastigheten Helsingborg Nyponrosen 4. Etappen består av ett 9-vånings Punkthus om totalt 2 118 kvm fördelat på 32 lägenheter och 289 kvm kommersiell yta i bottenvåningen. Sedan tidigare finns 1 217 kvm kommersiell yta i form av ett apotek och en livsmedelsbutik på fastigheten. Hyresvärde för etapp 1 och de kommersiella ytorna uppgår till 5,6 mkr. Totalt omfattar de bägge etapperna 4 236 kvm bostäder fördelat på 64 lägenheter och 1 506 kvm kommersiell yta fördelat på 5 hyreskontrakt med ett totalt hyresvärde om 9,5 mkr.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER FJÄRDE KVARTALET 2020



KRISTIANSTAD

Hammar 9:197

Kristianstad Hammar 9:197

På Hammar-området intill C4 Shopping har K-Fastigheter under november 2020 påbörjat byggnationen av två sexvånings Punkthus om totalt 3 144 kvm fördelat på 48 lägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 5,7 mkr och inflyttning förväntas ske etappvis under mars och april 2022.



KÄVLINGE

Saltmästaren 2

Kävlinge Saltmästaren 2

Intill Kävlinge station med ca 10 minuters restid till Lund C har K-Fastigheter under december 2020 påbörjat byggnationen av totalt 3 921 kvm fördelat på 65 Lamellhuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 7,3 mkr och inflyttning förväntas ske i juni 2022.



HÖGANÄS

Viken 39:5 - etapp 1

Höganäs Viken 39:5 - etapp 1

I Viken mellan Helsingborg och Höganäs har K-Fastigheter under december 2020 påbörjat byggnationen av totalt 3 380 kvm fördelat på 42 Låghuslägenheter. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 5,3 mkr och inflyttning förväntas ske i maj 2022. På grannfastigheten Höganäs Stubbarp 33:27 uppför K-Fastigheter för närvarande 91 Låghuslägenheter med etappvis inflyttning i juni 2021 till mars 2022. Viken 39:5 omfattar utöver aktuell byggnation byggrätter för ytterligare ca 270 lägenheter.



ÄLMHULT

Röret 1

Älmhult Röret 1

På området Västra Bökhult i västra Älmhult har K-Fastigheter under december 2020 påbörjat byggnationen om totalt 2 474 kvm fördelat på 22 Punkthus- och 16 Låghuslägenheter på fastigheten Älmhult Röret 1. Förväntat hyresvärde uppgår till ca 4,1 mkr och inflyttning förväntas ske i augusti 2022. Vidare har K-Fastigheter förvärvat grannfastigheten Älmhult Kedjan 1 som består av en byggrätt för ca 22 Punkthus- och 34 Lamellhuslägenheter, vilka förväntas byggstartas under 2021.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hyesintäkter	56,2	44,7	203,9	156,8
Projekt- och entreprenadomsättning	0,0	9,5	10,2	28,6
Övriga intäkter	0,4	0,9	1,0	1,9
Nettoomsättning	56,5	55,1	215,1	187,3
Drift	-10,5	-7,2	-33,1	-23,5
Underhåll	-3,9	-3,5	-10,6	-7,5
Fastighetsskatt	-1,6	-1,5	-4,5	-3,6
Fastighetsadministration	-5,2	-4,2	-19,2	-15,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-21,2	-16,3	-67,4	-49,5
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	2,5	-7,4	-2,5	-26,8
Bruttoresultat	37,8	31,3	145,1	111,0
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	35,2	28,1	137,0	107,3
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	2,6	3,3	8,1	3,7
Central administration	-9,9	-15,7	-33,6	-42,1
Av- och nedskrivningar	-3,7	-12,2	-8,5	-15,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-1,0	19,6	2,6	61,0
Räntenetto	-11,7	-10,2	-47,7	-35,3
Resultat före värdeförändringar	11,6	12,9	57,9	79,3
varav förvaltningsresultat	19,1	8,6	75,3	52,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	211,7	148,0	577,8	339,8
Värdeförändring derivat, valutor och övrigt	8,0	32,2	-24,2	12,7
Resultat före skatt	231,3	193,2	611,4	431,8
Skatt på periodens resultat	-60,2	-25,2	-136,9	-66,5
Periodens resultat	171,1	167,9	474,5	365,3
Övrigt totalresultat	-1,4	0,0	-1,4	0,0
Periodens totalresultat	169,7	167,9	473,1	365,3
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	169,7	167,9	473,1	365,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	4,77	5,94	13,72	14,14

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

RESULTAT

JANUARI–DECEMBER 2020

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2020 till och med 31 december 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 erfårit 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 ytterst marginellt då de hyresuppgörelser som slutits primärt avser tillfälliga hyreslättnader.

INTÄKTER

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 56,5 mkr (55,1) och för perioden till 215,1 mkr (187,3). Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 56,2 mkr (44,7) och för perioden till 203,9 mkr (156,8), vilket är en ökning för perioden med 30 procent. Ökningen för perioden om 47,1 mkr beror till 21 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, 65 procent på hyra från färdigställda fastigheter och 14 procent på ökade hyror för fastigheter ägda vid ingången av perioden.

Utveckling hyresintäkter (mkr)	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	163,1	133,0
Färdigställda fastigheter	30,6	12,9
Förvärvade fastigheter	10,1	10,9
Hyresintäkter	203,9	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 ska vara återbetalda senast 31 mars 2021. Andelen sena betalningar har, trots Covid-19-pandemins påverkan i samhället, minskat under året.

Uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 91,2 procent (96,9) och under perioden har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 92,0 procent (96,8). Den lägre uthyrningsgraden under perioden beror huvudsakligen på att K-Fastigheter under januari 2020 förvärvat ett pågående projekt i Växjö, Folkparken-projektet, med etappvis inflyttning under 2020 där uthyrningsgraden initialt var mycket låg. Exkluderas Folkparken-projektet och det intilliggande Pelikanen-projektet, där vi under hösten färdigställde 54 Punkthuslägenheter, uppgår uthyrningsgraden vid periodens utgång till 97,4 procent och den genomsnittliga uthyrningsgraden för perioden till 94,8 procent. Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställs och inflyttats under det senaste året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period. Bedömningen är att utnyttjandegraden i Folkparken-projektet framöver kommer harmonisera med resten av K-Fastigheters bestånd och att koncernens totala uthyrningsgrad kommer förbättras.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 448,8 mkr (301,9), varav 438,6 mkr (273,3) avsåg byggnation för koncernbolag,

vilka aktiverats för egen räkning. 10,2 mkr (28,6) 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 upparbetsgraden generellt är högre.

RÖRELSEKOSTNADER

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 67,4 mkr (49,5), vilket är en ökning med 36 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, 16 procent, på kostnadsökning avseende fastigheter ägda vid ingången av perioden, vilket i sin tur primärt beror på helårseffekter. Fastighetsadministration uppgick till 19,2 mkr (15,0) och ökade primärt till följd av utökad organisation för att hantera den växande fastighetsportföljen. Överskottsgraden för perioden uppgick till 67,2 procent (68,4) och påverkades jämfört med motsvarande period föregående år primärt av lägre ekonomisk uthyrningsgrad.

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–dec	2019 jan–dec
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-37,4	-29,7
Färdigställda fastigheter	-6,2	-3,1
Förvärvade fastigheter	-4,7	-1,8
Direkta fastighetskostnader	-48,2	-34,5
Fastighetsadministration	-19,2	-15,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-67,4	-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 nettoredovisas 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 33,6 mkr (42,1). För motsvarande period 2019 inkluderade central administration kostnader om 13,3 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 utträngning av byggnadskomponenter i samband med bolagets renoveringsprogram K-Fast 2.0. Vidare omfattas nedskrivningar relaterade till förväntade kreditförluster, vilka ökat med 0,7 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 2,6 mkr (61,0) påverkat positivt med 4,0 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 -47,7 mkr (-35,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,77 procent (1,90) 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 minskat 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 19,1 mkr (8,6) och för perioden till 75,3 mkr (52,9), en ökning med 122 respektive 42 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 2,18 kr per aktie (2,05), vilket är en ökning med 6 procent jämfört med motsvarande period 2019. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter och negativt av försämrat räntenetto.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 577,8 mkr (339,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 169,9 mkr (153,4) och pågående nybyggnation med 407,9 mkr (186,4).

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 65,8 mkr (49,6). Resterande 342,1 mkr (136,8) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,96 procent (4,02).

Av realiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning är 14,6 mkr (62,9) relaterade till förvärv under perioden. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 73,0 mkr (26,5) och förändrade värderingsförutsättningar med 81,7 mkr (51,2). Orealiserad värdeförändring relaterad till mark och byggrätter har minskats i takt med utnyttjande. Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,08 procent (4,25).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens utgång till 4,03 procent (4,18). Att det genomsnittliga direktavkastningskravet minskat under perioden, trots rådande osäkerhet på marknaden, ska 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 169,9 mkr för perioden har värdet ökat med 173,2 mkr för bostäder och minskat med 3,3 mkr för kommersiella lokaler och byggrätter.

Värdeförändring (mkr)	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förändring driftnetto	73,0	26,5
Pågående nybyggnation	407,9	186,4
Mark och outnyttjade byggrätter	1,3	12,7
Förändring avkastningskrav	81,7	51,2
Förvärv	14,6	62,9
Försäljning	0,0	0,0
Valutaeffekter	-0,7	0,0
Totalt	577,8	339,8

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till -24,2 mkr (12,7) fördelat på värdeförändring räntederivat -14,4 mkr (-6,6) och realiserade valutakursförluster om -9,8 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 -27,2 mkr (-12,8) 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 +0,3 mkr (3,8). Uppskjuten skatt uppgick till 137,2 mkr (62,8), påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 577,8 mkr (339,8). 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.

I balansräkningen per 31 december 2020 redovisas bruttovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld, varför jämförelsetal för tidigare perioder har korrigerats.

Skatteberäkning 31 december 2020 (mkr)	2020 jan–dec	Underlag
Skatt på resultat före skatt	611,4	
Skattesats, %	21,4%	
Skatt enligt gällande skattesats	-130,8	611,4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,8	-3,8
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-13,5	63,3
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	10,5	-49,2
Temporära skillnader bokföringsmässiga och skattemässiga värden	-2,6	12,0
Påverkan från underskottsavdrag	-6,0	28,0
Effekt av ändrade skattesatser	4,7	558,2
Summa	-136,9	1 219,9

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-136,9
Procent av resultat före skatt, %	22,4%

Uppskjuten skattefordran hänförlig till:

Underskottsavdrag	20,7	100,4
Räntenetto	0,0	0,0
Fastigheter	0,1	0,3
Räntederivat	5,6	27,2
Övriga poster	0,7	3,2
Summa	27,0	131,1

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Fastigheter, färdigställda	306,0	1 483,9
Fastigheter, under byggnation	144,6	699,8
Obeskattade reserver	0,7	3,1
Övriga poster	0,0	0,0
Summa	451,2	2 186,8

PERIODENS RESULTAT, TOTALRESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Resultatet för fjärde kvartalet uppgick till 171,1 mkr (167,9) motsvarande 4,77 kr per aktie (5,94). Periodens resultat uppgick till 474,5 mkr (365,3) motsvarande 13,72 kr per aktie (14,14). Minskningen i resultat per aktie beror huvudsakligen på ökat antal aktier i samband med nyemissionen i augusti 2020.

Periodens totalresultat uppgick till 473,1 mkr (365,3), varav 169,7 mkr (167,9) avsåg fjärde kvartalet. I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för kvartalet uppgick till -1,4 mkr (0,0) och för perioden till -1,4 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 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 853,5	4 396,7
Rörelsefastigheter	30,9	19,9
Inventarier	18,5	14,0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 902,9	4 430,6
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	45,1	43,8
Uppskjuten skattefordran	27,0	21,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	72,1	65,2
Summa anläggningstillgångar	6 975,0	4 495,9
Omsättningstillgångar		
Varulager	0,2	0,2
Kundfordringar	1,8	43,6
Övriga fordringar	169,8	29,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,2	25,5
Likvida medel	507,6	779,0
Summa omsättningstillgångar	684,6	877,9
Summa tillgångar	7 659,6	5 373,7

(mkr)	2020 31 dec	2019 31 dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Aktiekapital	57,4	54,2
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	877,9
Valutaomräkningsreserv	-1,4	0,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 780,9	1 306,4
Totalt eget kapital	3 209,8	2 238,5
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	451,2	310,3
Långfristiga räntebärande skulder	3 000,6	2 281,3
Derivatinstrument	27,2	12,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	8,5	18,1
Summa långfristiga skulder	3 487,5	2 622,4
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	847,8	363,1
Leverantörsskulder	50,4	57,6
Aktuella skatteskulder	0,3	5,7
Övriga kortfristiga skulder	25,6	23,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38,2	63,3
Summa kortfristiga skulder	962,2	512,9
Summa skulder	4 449,8	3 135,3
Summa eget kapital och skulder	7 659,6	5 373,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(mkr)	Antal utestående aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2019	500	0,1	0,0	0,0	981,1	981,2
Årets resultat					365,3	365,3
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Periodens totalresultat				0,0	365,3	365,3
Fondemission och aktiesplit	24 999 500	39,9			-39,9	0,0
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	8 888 528	14,2	877,9			892,1
Summa tillskott från ägare	33 888 028	54,1	877,9		-39,9	892,1
Eget kapital, per 31 december 2019	33 888 528	54,2	877,9	0,0	1 306,4	2 238,5
Årets resultat					474,5	474,5
Övrigt totalresultat				-1,4		-1,4
Periodens totalresultat				-1,4	474,5	473,1
Tillskjutet kapital efter avdrag för transaktionskostnader	2 000 000	3,2	495,1			498,3
Summa tillskott från ägare	2 000 000	3,2	495,1		0,0	498,3
Utgående balans per 31 december 2020	35 888 528	57,4	1 372,9	-1,4	1 781,0	3 209,8

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 31 DECEMBER 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 6 853,5 mkr (4 396,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 5 067,2 mkr (3 606,9), obebyggd mark och byggrätter 707,7 mkr (335,1), tomträtter 18,0 mkr (7,0) och pågående nybyggnation 1 060,6 mkr (447,7). Under perioden har 855,1 mkr (505,6) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 1 034,5 mkr (557,7). Inga väsentliga försäljningar har genomförts under perioden.

<i>Förvaltningsfastigheter (mkr)</i>	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ingående redovisat värde	4 396,7	3 018,1
+ Förvärv	1 034,5	557,7
+ Nybyggnation	824,1	499,7
+ Till- och ombyggnation	31,0	5,9
- Försäljning	-1,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	-9,3
- Övriga omklassificeringar	-9,7	-12,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	577,8	339,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	168,6	140,7
varav obebyggd mark och byggrätter	1,3	12,7
varav pågående nybyggnation	407,9	186,4
Utgående redovisat värde	6 853,5	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	5 067,2	3 606,9
varav obebyggd mark och byggrätter	707,7	335,1
varav tomträtter	18,0	7,0
varav pågående nybyggnation	1 060,6	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 31 december 2020. Inga uppgifter föreligger som indikerar att ställningstagandena 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 507,6 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 3 209,8 mkr (2 238,5), vilket motsvarar 89,44 kr per aktie (66,05). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 473,1 mkr (365,3), 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 3 661,2 mkr (2 540,2) motsvarande 102,02 kr per aktie (74,96). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 36 procent jämfört med 31 december 2019.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEDERIVAT

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 848,4 mkr (2 644,3), varav 847,8 mkr (363,1) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 3 145,1 mkr (2 331,9), byggkrediter om 681,2 mkr (303,2), leasingskulder om 22,2 mkr (9,2) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 46,7 procent (40,2). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation samt förvärv.

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 4 820,6 mkr (3 239,7), varav 3 145,1 mkr (2 331,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 781,1 mkr (322,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 1 585,5 mkr (817,8) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 681,2 mkr (303,2) respektive 0,0 mkr (0,0). Koncernens totala avtalade outnyttjade kreditutrymme uppgick den 31 december 2020 till 90,0 mkr (90,0) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2020 till 2,6 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 1 907,0 mkr (1 207,0) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -30,5 mkr (-12,8). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,8 år (3,3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,77 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat och 1,41 procent (1,62) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 39 procent (48) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 12,4 mkr (11,2).

	2020 jan-dec		2019 jan-dec	
<i>Substansvärde (mkr)</i>	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	3 209,8	89,44	2 238,5	66,05
Återläggning				
Derivat enligt balansräkning	27,2	0,76	12,8	0,38
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	451,2	12,57	310,3	9,16
Avdrag				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkning	27,0	0,75	21,4	0,63
Långsiktigt substansvärde (NAV)	3 661,2	102,02	2 540,2	74,96

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2020
(exkl. bygg- och checkkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Belopp	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
0–1 år	1 245,1	1,41%	781,1	781,1
1–2 år	100,0	1,97%	216,0	216,0
2–3 år	100,0	2,16%	1 414,8	1 414,8
3–4 år	300,0	1,80%	458,3	458,3
4–5 år	200,0	2,11%	0,0	0,0
> 5 år	1 200,0	1,94%	275,0	275,0
Totalt	3 145,1	1,77%	3 145,1	3 145,1

Förfallostruktur derivat (mkr)

Löptid räntederivat	Ränte- derivat	Forward- startade räntederivat		Värde
		Ränta	Ränta	
0–1 år	7,0	0,0	2,01%	-0,1
1–2 år	100,0	0,0	0,50%	-1,0
2–3 år	100,0	0,0	0,69%	-1,9
3–4 år	300,0	0,0	0,33%	-3,1
4–5 år	200,0	0,0	0,64%	-5,1
> 5 år	1 200,0	0,0	0,47%	-19,2
Totalt	1 907,0	0,0		-30,5

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 31 december 2020 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Inför avgivande av denna bokslutskommuniké 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 31 december 2020. Koncernen 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 finanspolicyer).

LEASINGAVTAL

Koncernen kostnadsförde leasingavgifter hänförliga till lågvärdeleasing om 0,2 mkr (0,1) under perioden. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Nyttjanderättstillgångar

(mkr)	Tomträtter	Fordon	IT- utrustning		Leasing- skuld
			Totalt	Totalt	
Per 1 januari 2020	7,3	4,3	0,6	12,2	12,2
Tillkommande avtal	0,0	2,0	0,1	2,1	2,1
Avskrivningar	0,0	-1,0	-0,2	-1,2	0,0
Avslutade avtal	0,0	-1,5	0,0	-1,5	-1,5
Omvärderingar av avtal	10,7	0,0	0,0	10,7	10,7
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7
Per 31 dec 2020	18,0	3,8	0,4	22,2	22,2

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-dec 2020 Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	203,9	0,0	0,0	0,0	203,9
Övriga intäkter	0,6	0,0	449,2	-438,6	11,2
Verksamhetens rörelsekostnader	-67,4	0,0	-441,2	438,6	-69,9
Bruttoresultat	137,0	0,0	8,1	0,0	145,1
Kostnader central administration	-11,2	-11,2	-11,2	0,0	-33,6
Av- och nedskrivningar	-2,8	-2,8	-2,8	0,0	-8,5
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Räntenetto	-47,7	0,0	0,0	0,0	-47,7
Resultat före värdeförändringar	75,3	-14,0	-5,9	2,6	57,9
Värdeförändring fastigheter	169,9	407,9	0,0	0,0	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-14,4	0,0	0,0	-9,8	-24,2
Resultat före skatt	230,7	393,9	-5,9	-7,2	611,4
Skatt	-35,0	-84,0	0,0	-17,9	-136,9
Periodens resultat	195,7	309,9	-5,9	-25,1	474,5

31 december 2020 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	5 855,8	1 060,6	20,5	38,1	6 975,0
Omsättningstillgångar	74,1	0,0	1,7	608,7	684,6
Summa tillgångar	5 929,9	1 060,6	22,3	646,8	7 659,6

Långfristiga skulder	2 781,8	681,2	1,8	23,2	3 487,9
Kortfristiga skulder	882,8	0,0	54,4	25,0	962,2
Summa skulder	3 664,7	681,2	56,1	48,2	4 450,2

jan-dec 2019 Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	156,8	0,0	0,0	0,0	156,8
Övriga intäkter	0,0	0,0	303,8	-273,3	30,5
Verksamhetens rörelsekostnader	-49,5	0,0	-300,1	273,3	-76,3
Bruttoresultat	107,3	0,0	3,7	0,0	111,0
Kostnader central administration	-14,0	-14,0	-14,0	0,0	-42,1
Av- och nedskrivningar	-5,1	-5,1	-5,1	0,0	-15,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	61,0	61,0
Räntenetto	-35,3	0,0	0,0	0,0	-35,3
Resultat före värdeförändringar	52,9	-19,1	-15,4	61,0	79,3
Värdeförändring fastigheter	153,4	186,4	0,0	0,0	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-6,6	0,0	0,0	19,3	12,7
Resultat före skatt	199,7	167,3	-15,4	80,3	431,8
Skatt	-31,6	-38,4	0,0	3,5	-66,5
Periodens resultat	168,1	128,9	-15,4	83,7	365,3

31 december 2019 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	4 001,6	447,7	17,3	29,3	4 495,9
Omsättningstillgångar	53,0	0,0	13,8	811,1	877,9
Summa tillgångar	4 054,6	447,7	31,0	840,5	5 373,7
Långfristiga skulder	2 280,8	303,2	8,5	29,9	2 622,4
Kortfristiga skulder	421,7	0,0	63,5	27,7	512,9
Summa skulder	2 702,5	303,2	72,0	57,6	3 135,3

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens rapport över kassaflöden (mkr)	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Den löpande verksamheten				
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	24,2	3,5	103,0	53,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	-1,2	12,9	1,6	15,2
Erhållen utdelning	3,7	0,0	3,7	37,1
Räntenetto	-11,7	-10,2	-47,7	-35,3
Betald skatt	3,5	4,9	-5,2	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,6	11,1	55,4	69,4
Förändring rörelsefordringar	-48,7	1,2	-89,8	-47,5
Förändring rörelseskulder	-1,9	22,8	-29,9	27,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32,1	35,0	-64,4	49,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-7,7	0,0	-11,7	-0,1
Investeringar i fastigheter	-270,8	-211,1	-1 037,4	-450,9
Investeringar i maskiner och inventarier	1,4	-4,0	-6,2	-6,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-246,5	-146,0	-831,3	-513,6
Avyttring kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	110,9
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,7	-0,1	-2,3	-5,4
Avyttring fastigheter	0,0	2,3	0,5	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-522,8	-359,0	-1 888,4	-863,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	312,3	168,8	1 233,3	689,2
Amortering av lån	-8,6	-10,9	-48,7	-41,1
Tillskjutet kapital	0,0	874,2	498,3	892,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	303,7	1 032,1	1 682,9	1 540,3
Periodens kassaflöde	-251,3	708,2	-269,9	726,3
Omräkningsdifferens i likvida medel	-1,4	0,0	-1,4	0,0
Likvida medel vid periodens början	760,3	71,0	779,0	52,7
Likvida medel vid periodens slut	507,6	779,0	507,6	779,0

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

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(mkr)	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	0,0	0,3
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,3
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-17,3	-31,8
Personalkostnader	-16,1	-11,7
Avskrivningar	-0,2	-0,1
Summa rörelsens kostnader	-33,5	-43,6
Bruttoresultat	-33,5	-43,3
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	3,6	124,0
Finansnetto	-24,7	-12,2
Resultat efter finansiella poster	-54,6	68,5
Bokslutsdispositioner	43,4	26,8
Resultat före skatt	-11,2	95,3
Skatt på periodens resultat	2,2	12,4
Periodens totalresultat	-9,0	107,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	2020 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar (mkr)		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	0,3	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar	0,3	0,5
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	883,2	626,4
Fordringar hos koncernbolag	867,5	865,4
Andelar i intressebolag	0,1	0,1
Uppskjutna skattefordringar	15,8	13,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 766,6	1 505,5
Summa anläggningstillgångar	1 766,9	1 506,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	649,0	173,5
Fordringar hos intressebolag	10,7	16,6
Aktuell skattefordran	0,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	115,6	22,5
Likvida medel	482,0	771,2
Summa omsättningstillgångar	1 258,1	984,7
Summa tillgångar	3 025,0	2 490,7

MODERBOLAGET

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolagets bruttoresultat uppgick för perioden till -33,5 mkr (-43,3). För motsvarande period 2019 inkluderade moderbolagets kostnader 13,3 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 -11,2 mkr (95,3) 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 värdförändringar på ränte- och valutaderivat om -14,5 (-6,7) och valutakurseffekter relaterade till koncernens danska tillgångar om -9,8 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 31 december 2020 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2020 till 1 539,8 mkr (1 050,6), påverkat av den i augusti genomförda nyemissionen, vilken tillförde moderbolaget 498,3 mkr. Moderbolagets likviditet uppgick vid periodens utgång till 482,0 mkr (771,2).

	2020 31 dec	2019 31 dec
Eget kapital och skulder (mkr)		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	57,4	54,2
Fritt eget kapital	1 482,4	996,4
Totalt eget kapital	1 539,8	1 050,6
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	849,6	867,5
Derivatinstrument	27,0	12,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	6,4	12,8
Summa långfristiga skulder	883,1	892,8
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	17,9
Leverantörsskulder	1,5	2,4
Skulder till koncernbolag	571,7	514,1
Övriga kortfristiga skulder	6,9	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,2	6,0
Summa kortfristiga skulder	602,1	547,3
Summa skulder	1 485,2	1 440,1
Summa eget kapital och skulder	3 025,0	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 ökad attraktionskraft hos 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 %	-	140,5
Hyresvärde +/- 1 %	2,4	58,5
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	9,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,4	58,5
Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-577,5	577,5
Bruttobelåningsgrad	60%	49%

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 31 december 2020 efterlevdes dessa externa måltal.

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 dec 2020
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	46,7 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	41,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	2,6 ggr

ÖVRIG INFORMATION

EFFEKTER AV COVID-19-PANDEMIN

Sedan början av mars 2020 råder stor osäkerhet och osäkerhet i samhället både nationellt och internationellt på grund av spridningen av det så kallade coronaviruset i Sverige och världen. Vid upprättandet av föreliggande bokslutskommuniké är den faktiska påverkan av coronavirusets spridning på K-Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning fortsatt begränsad. Hur coronaviruset kommer påverka K-Fastigheter 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 86 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 41,9 procent och belåningsgrad 46,7 procent) och god likviditet med tillgängliga likvida medel om ca 600 mkr per 31 december 2020.

MARKNADSUTSIKT

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade konceptus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid. Med en fastighets- och projektportfölj om ca 7 500 lägenheter (2 237 i förvaltning, 1 311 i byggnation, ca 3 880 i projektutveckling och 68 förvärvade men ej tillträdde 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 konceptus, 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 konceptus 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. Med start från andra kvartalet 2021 installerar K-Fastigheter solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus.

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 60 helägda dotterbolag och fem intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 76 (68), varav 21 kvinnor (19) respektive 55 män (49).

K-FAST 2.0

K-Fastigheters fastighetsbestånd består till största del av nybyggda egenutvecklade konceptus. Koncernen arbetar kontinuerligt med att underhålla och uppgradera 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 konceptus.

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 förhandlingsförutsättningarna 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 4 920 kr per kvadratmeter. Genomförandet av standardhöjningar inom K-Fast 2.0 medför utöver sänkta driftkostnader en årlig hyresökning om ca 323 kr per kvadratmeter, vilket innebär att det kapital som investeras i K-Fast 2.0 får en genomsnittlig direktavkastning om ca 6,6 procent.

Den 31 december 2020 ägde koncernen ca 535 äldre lägenheter, vilka läggs in i det löpande arbetet med standardhöjningar. Av dessa har 84 lägenheter renoverats i enlighet med K-Fast 2.0.

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

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, IR/kommunikation och HR. 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 produktionsanläggningar i Hässleholm och Osby.

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 för derivatinstrument, vilka värderas enligt lägsta värdets princip. För ytterligare detaljer, se K-Fast Holding AB:s 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 31 december 2020:

- Hyresavtal mellan Jacob Karlsson och K-Fast Holding AB avseende lägenhet i centrala Stockholm. Månadshyra 13 500 kr. Totalt inköp 2020: 0,2 mkr (0,2).
- Avtal mellan Jacob Karlsson AB och K-Fast Bygg Holding AB avseende köp av ekonomitjänster (löpande bokföring, upprättande av bokslut, deklarationer etc.). Total fakturering 2020: 0,2 mkr (0,1).
- Konsultavtal mellan Novum Samhällsfastigheter AB och K-Fast Holding AB avseende förvaltnings- och projektutvecklingsrelaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 0,6 mkr (2,5).
- 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: 3,5 mkr (4,3).
- Konsultavtal mellan circle360 communication AB (Anders Antonsson) och K-Fast Holding AB avseende IR-relaterade konsultationer. Från och med juni 2020 har Anders Antonsson anställts i K-Fast Holding AB, varför konsultavtalet avslutats. Totalt inköp 2020: 1,0 mkr (1,8).
- Entreprenadavtal tecknat mellan Tygelsjö Projekt AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. Total försäljning 2020: 13,7 mkr (31,2).

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 fjärde kvartalet 2020 fredagen den 26 februari 2021, kl 08:30. Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.com/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.com.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 26 februari 2021

Erik Selin
Styrelseordförande

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot

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 31 december 2020 till 8 568,1 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 3 600.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2020 till 35 888 528 st, fördelade på 3 750 000 A-aktier respektive 32 138 528 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 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.

KURSUTVECKLING OCH HANDEL

Under perioden 1 januari till 31 december 2020 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 5,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till

23 094 aktier och genomsnittspriset uppgick till 221,22 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 december 2020 uppgick till 266,60 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 december 2020, uppgick till 9 567,9 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 företräddas 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.com.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARN (RÖSTSORTERAT) PER 31 DECEMBER 2020

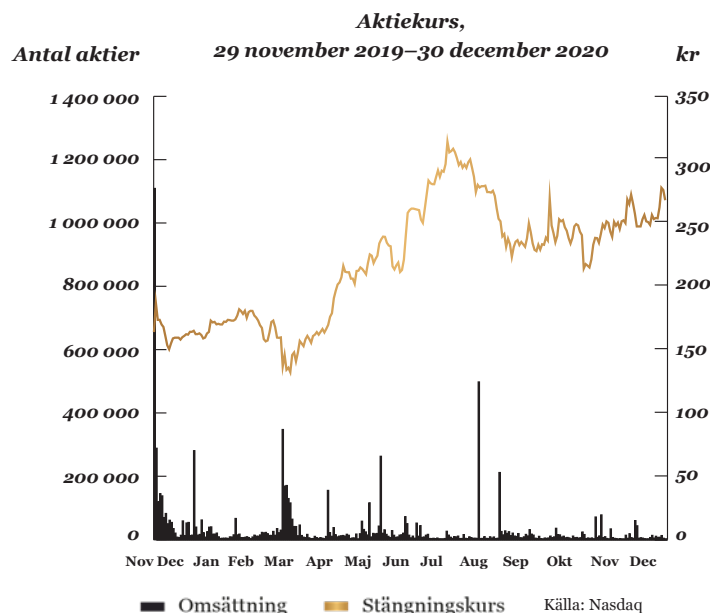
<i>Namn</i>	<i>Antal A-aktier*</i>	<i>Antal B-aktier*</i>	<i>Totalt antal aktier</i>	<i>Totalt antal röster</i>	<i>Andel av kapital</i>	<i>Andel av röster</i>
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	34,8%	39,3%
Erik Selin Fastigheter AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	2 154 310	2 154 310	2 154 310	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar fonder	0	1 758 378	1 758 378	1 758 378	4,9%	3,5%
Fjärde AP-fonden	0	902 376	902 376	902 376	2,5%	1,8%
Handelsbanken fonder	0	734 406	734 406	734 406	2,0%	1,4%
SEB fonder	0	660 339	660 339	660 339	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%
Er-Ho Förvaltning AB	0	380 500	380 500	380 500	1,1%	0,7%
10 största aktieägare	3 750 000	28 750 871	32 500 871	47 500 871	90,6%	93,3%
Övriga aktieägare	0	3 387 657	3 387 657	3 387 657	9,4%	6,7%
Totalt	3 750 000	32 138 528	35 888 528	50 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 879 097	25 629 097	40 629 097	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 dec 2020	266,60 kr
Marknadsvärde 30 dec 2020	9 567,9 mkr

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 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 31 december 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 31 december 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.

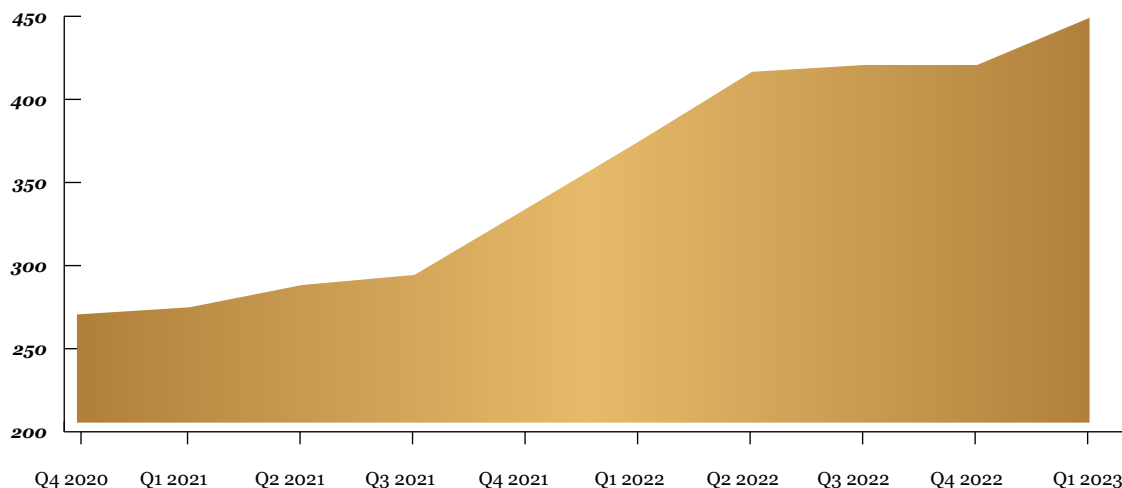
(mkr)	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Hyresvärde	265,1	238,9	218,0	207,9	196,6	177,2	161,9	136,9	133,4
Vakans	-23,4	-18,2	-10,9	-7,3	-6,1	-4,7	-3,3	-2,9	-0,9
Hyresintäkter	241,7	220,6	207,1	200,6	190,5	172,5	158,6	134,0	132,5
Driftskostnader	-35,6	-31,7	-29,1	-28,0	-27,0	-24,3	-22,5	-20,3	-19,4
Underhåll	-9,0	-8,3	-7,7	-7,5	-7,3	-6,8	-6,5	-5,9	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-2,6	-2,1	-1,9	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration	-19,2	-18,2	-18,2	-16,9	-15,0	-14,3	-13,5	-12,8	-12,8
Driftsöverskott	174,9	159,5	149,2	145,2	138,6	124,9	114,1	93,3	93,0
Central administration	-11,2	-10,5	-11,5	-13,4	-9,6	-7,8	-7,9	-6,1	-4,3
Räntenetto	-51,4	-48,5	-45,9	-45,0	-46,9	-38,3	-33,1	-31,4	-29,0
Förvaltningsresultat	112,3	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 31 december 2020 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdade förvaltningsfastigheter per 31 december 2020 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter, 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	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hysesvärde, mkr	265,1	196,6	265,1	196,6
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8%	96,3%	92,0%	96,8%
Överskottsgrad, %	62,7%	62,8%	67,2%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	169 545	130 486	169 545	130 486
Antal lägenheter i förvaltning	2 237	1 711	2 237	1 711
Antal byggstartade lägenheter	193	129	912	518
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 311	700	1 311	700
Antal lägenheter under projektutveckling	3 880	1 340	3 880	1 340

Finansiella				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,6	2,6
exkl. börsnoteringskostnader	2,7	2,4	2,6	2,8
Soliditet, %	41,9%	41,7%	41,9%	41,7%
Belåningsgrad, %	46,7%	40,2%	46,7%	40,2%
Kapitalbindningstid, år	2,6	3,2	2,6	3,2
Räntebindningstid, år	3,8	3,3	3,8	3,3
Genomsnittlig ränta, %	1,77%	1,90%	1,77%	1,90%
Nettoinvesteringar, mkr	532,8	351,4	1 888,6	1 061,1
Förvaltningsresultat, mkr	19,1	8,6	75,3	52,9
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	3 661,2	2 540,2	3 661,2	2 540,2

Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,53	0,30	2,18	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	74,6%	6,6%	6,3%	24,6%
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	4,77	5,94	13,72	14,14
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	102,02	74,96	102,02	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	6,3%	26,1%	36,1%	54,4%
Eget kapital per aktie, kr	89,44	66,05	89,44	66,05
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	33 889	35 889	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	35 889	28 264	34 583	25 830

AVSTÄMNINGSTABELL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Hyresvärde, mkr	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	241,7	190,5	241,7	190,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	23,4	6,1	23,4	6,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	265,1	196,6	265,1	196,6		

Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	241,7	190,5	241,7	190,5	Kontrakterad årshyra för hyres-avtal 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	23,4	6,1	23,4	6,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	91,2%	96,9%	91,2%	96,9%		

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	56,2	44,7	203,9	156,8	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	62,5	46,4	221,7	161,9		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	89,8%	96,3%	92,0%	96,8%		

Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	35,2	28,1	137,0	107,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskädliggör förvaltnings-verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	56,2	44,7	203,9	156,8		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	62,7%	62,8%	67,2%	68,4%		

Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	169 545	130 486	169 545	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	2 237	1 711	2 237	1 711	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens slut.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	193	129	912	518	Totalt antal lägenheter byggstartade under perioden.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 311	700	1 311	700	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens slut.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	3 880	1 340	3 880	1 340	Totalt antal lägenheter under projektutveckling vid periodens slut.	

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad, ggr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	19,1	8,6	75,3	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	-1,2	-4,1	-2,8	-5,1		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-11,7	-10,2	-47,7	-35,3		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,7	2,2	2,6	2,6		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under perioden enligt resultaträkningen, mkr	0,0	-4,3	0,0	-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	2,4	2,6	2,8		

Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	3 209,8	2 238,5	3 209,8	2 238,5	Eget kapital i procent av balans-slutningen 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	7 659,6	5 373,7	7 659,6	5 373,7		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	41,9%	41,7%	41,9%	41,7%		

Belåningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr*	3 216,6	2 371,9	3 216,6	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	507,6	779,0	507,6	779,0		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkning, mkr	5 805,7	3 962,0	5 805,7	3 962,0		
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,7%	40,2%	46,7%	40,2%		

Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid periodens utgång, mkr	55,7	44,3	55,7	44,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut 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	3 145,1	2 331,9	3 145,1	2 331,9		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,77%	1,90%	1,77%	1,90%		

Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	270,5	204,6	1 034,5	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	250,7	144,2	824,1	499,7		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	11,6	4,8	31,0	5,9		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-2,3	-1,0	-2,3		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	532,8	351,4	1 888,6	1 061,1		

*Justerat för etapp 1 Helsingborg / Nyponrosen 4 (71,5 mkr), vilken per 31 december 2020 inte var refinansierad och därmed inte omfattades av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Förvaltningsresultat, mkr	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	35,2	28,1	137,0	107,3	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförliga till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-3,3	-5,2	-11,2	-14,0		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-1,2	-4,1	-2,8	-5,1		
D Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-11,7	-10,2	-47,7	-35,3		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	19,1	8,6	75,3	52,9		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	3 209,8	2 238,5	3 209,8	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	27,2	12,8	27,2	12,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	451,2	310,3	451,2	310,3		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	27,0	21,4	27,0	21,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	3 661,2	2 540,2	3 661,2	2 540,2		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,6	3,2	2,6	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	3,8	3,3	3,8	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	3 661,2	2 540,2	3 661,2	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	33 889	35 889	33 889		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	102,02	74,96	102,02	74,96		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	102,02	74,96	102,02	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	95,99	59,43	74,96	48,54		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	6,3%	26,1%	36,1%	54,4%		
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	3 209,8	2 238,5	3 209,8	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	33 889	35 889	33 889		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	89,44	66,05	89,44	66,05		
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	19,1	8,6	75,3	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	35 889	28 264	34 583	25 830		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,53	0,30	2,18	2,05		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,53	0,30	2,18	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	0,30	0,29	2,05	1,64		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	74,6%	6,6%	6,3%	24,6%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	171,1	167,9	474,5	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	35 889	28 264	34 583	25 830		
A/B Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	4,77	5,94	13,72	14,14		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	35 889	33 889	35 889	33 889		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	35 889	28 264	34 583	25 830		

Kalendarium

Årsredovisning 2020 ————— vecka 16 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 trivselfaktor. Koncernen egenutvecklade koncepthus möter hyresgästers 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 630 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 rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelanden finns på bolagets webbplats, k-fastigheter.com/for-investerare.

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 26 februari 2021.