

JANUARI
– MARS 2020

DELÅRSRAPPORT

"K-Fastigheter vidmakthåller de operativa och finansiella mål som vi sedan tidigare kommunicerat och ser snarare att vi under första kvartalet ökat tempot på den redan inslagna vägen"



Göteborg Sävenäs 131:13, med byggstart mars 2020, omfattar 192 lägenheter och 201 parkeringsplatser och är K-Fastigheters hittills största projekt.



K-FASTIGHETER PÅ EN MINUT

Med engagemang i alla led skapar K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") attraktiva hem med hög trivselsfaktor. Koncernen har utvecklat egna konceptus som möter hyresgästers och samhällsplanerarens efterfrågan på bättre boende. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar bolaget med tre konceptus som enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

Koncernen 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 konceptus som uppfyller de önskemål och krav som ställs av de hyresgäster som vill skapa ett hem för många år framöver. Koncernens bostäder ska kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

Lyhörighet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter, vilket utgör grunden för K-Fastigheters affärsmodell. Härigenom tillvaratas bolagets samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som byggprocessen och förvaltningen. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt kompetens och relationer med nyckelintressenter är avgörande faktorer för K-Fastigheters fortsatta tillväxt.

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 31 mars 2020 utgjorde 89 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 84 procent av kontrakterade hyror. Den 31 mars 2020 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 137 000 kvm fördelad på drygt 1 800 bostäder och 125 kommersiella kontrakt med totala hyresintäkter om ca 210 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen över 3 650 bostäder under byggnation och projektutveckling.

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

OPERATIVA MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

- Över en konjunkturykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturykel 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 BOSTÄDER I FÖRVALTNING

1 789ST
Q1 2020
1 711ST
Q4 2019

ANTAL BOSTÄDER I BYGGNATION

963ST
Q1 2020
700ST
Q4 2019

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

5 039,5^{MKR}
Q1 2020
4 396,7^{MKR}
Q4 2019

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

2 668,2^{MKR}
Q1 2020
2 540,2^{MKR}
Q4 2019

MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som genom tvärfunktionellt arbete lyckas generera lönsamhet i varje led. För perioden januari till mars 2020 redovisar koncernen 25 procent av sitt resultat före skatt från den förvaltningsrelaterade verksamheten, vilket innebär att hela 75 procent är relaterat till övrig affärsverksamhet där projektutveckling och byggnation är de mest tongivande.

K-Fastigheter har en stark affärsmodell som gör att bolaget har en unik position i jämförelse med de flesta fastighetsbolag. Koncernen har egen verksamhet inom projektutveckling och byggnation, vilket ger förutsättningar för att skapa egen tillväxt av attraktiva hyresbostäder för långsiktigt förvaltning och därigenom ett starkt kassaflöde.

Resultatet är K-Fastigheters egna konceptus med god driftsekonomi och högkvalitativa hyresbostäder och ibland även mindre inslag av kommersiella lokaler. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt lyhörighet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter.

KVARTALET KORTHET

Januari - mars

- Hyresintäkterna uppgick för perioden till 47,8 mkr (33,0), en ökning med 45 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen om 14,8 mkr beror till 46 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, till 53 procent på hyra från färdigställda fastigheter och till 1 procent på ökade hyror för jämförbart bestånd.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 86,4 mkr (58,8), varav 4,6 mkr (1,5) avsåg externa projekt.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för perioden till 31,3 mkr (21,5), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 30,5 mkr (21,7).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för perioden till 8,4 mkr (5,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,5 mkr (11,1), motsvarande 0,46 kr per aktie (0,44), en tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om 3 procent jämfört med samma period föregående år.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 121,4 mkr (47,6) och för derivat och övrigt till -13,8 mkr (1,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 92,3 mkr (43,4), motsvarande 2,72 kr per aktie (1,73), vilket är en ökning med 57 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 5 039,5 mkr (4 396,7), en ökning med 15 procent jämfört 31 december 2019.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 2 668,2 mkr (2 540,2), motsvarande 78,74 kr per aktie (74,96), en ökning med 5 procent jämfört med 31 december 2019.

Väsentliga händelser under första kvartalet 2020

- Den 2 januari 2020 tillträdde K-Fastigheter Växjö Örnen 34, det första av två förvärv avtalade under 2019 med Boro-koncernen. Förvärven

Nyckeltal (se definition s.26)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	47,8	33,0	156,8
Förvaltningsresultat, mkr	15,5	11,1	52,9
Periodens resultat efter skatt, mkr	92,3	43,4	365,3
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	509,2	137,5	1 061,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	5 039,5	3 203,0	4 396,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 668,2	1 275,1	2 540,2
Antal lägenheter i förvaltning	1 789	1 240	1 711
Antal lägenheter i pågående byggnation	963	649	700
Antal lägenheter under projektutveckling	2 692	679	1 340
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6	2,6
Soliditet, %	40,5%	29,1%	41,8%
Belåningsgrad, %	48,2%	60,9%	40,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,46	0,44	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	3,1%	25,9%	24,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	78,74	51,01	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	5,0%	5,1%	54,4%
Resultat, kr per aktie*	2,72	1,73	14,14

* Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

omfattar totalt 13 091 kvm fördelat på 171 lägenheter belägna i gamla Folkets Park i centrala Växjö med ett totalt hyresvärde om ca 24,0 mkr. Total köpeskilling 484,0 mkr. Inflyttningen i de nybyggda lägenheterna sker i fem etapper från december 2019 till september 2020. Tillträdet den 2 januari omfattade totalt 5 650 kvm fördelat på 70 lägenheter med successiv inflyttning under våren. Hyresvärdet för etapp ett uppgår till ca 10,0 mk. Andra delen av förvärvet tillträdde 30 april 2020.

- Den 15 januari 2020 tillträdde K-Fastigheter Helsingborg Amerika Norra 54. Fastigheten, vilken ligger intill K-Fastigheters studentboende Amerika Södra 27 på Söder i Helsingborg, omfattar 1 878 kvm bostäder fördelat på 28 lägenheter och 759 kvm kommersiell yta fördelat på fem kommersiella avtal. Hyresvärde ca 3,8 mkr. Köpeskilling 58,0 mkr.
- Under första kvartalet förvärvades byggrätter enligt nedan:
 - Den 31 januari 2020 tillträdde K-Fastigheter byggrätten Göteborg Sävenäs 131:13 intill Östra Sjukhuset i Göteborg. På angränsande fastighet påbörjade K-Fastigheter under tredje kvartalet 2019 byggnation av 103 Lamellhuslägenheter. Byggrätten omfattar byggnation om ca 12 250 kvm fördelat på 192 lamellhuslägenheter. Projektet byggstartades första kvartalet 2020. Förväntat hyresvärde ca 28,4 mkr. Köpeskilling 80,0 mkr.
 - Den 12 februari 2020 avtalade K-Fastigheter om förvärv av del av Hässleholm 88:1, vilken ligger på T4-området i Hässleholm. Byggrätten omfattar ett Punkthus om ca 1 300 kvm fördelat på 20 lägenheter. Tillträde och byggstart förväntas ske under 2021. Hyresvärde ca 2,2 mkr. Köpeskilling 2,5 mkr.
 - Den 12 mars 2020 avtalade K-Fastigheter om förvärv av byggrätten Borås Åkermynatan 5 i stadsdelen Bergsäter i Borås. Byggrätten är lämplig för byggnation av K-Fastigheters samtliga tre versioner av koncepthus och bolaget bedömer det möjligt att bygga ca 600 hyresrätter fördelade på 47 664 kvm bruttoarea. Tillträde sker när detaljplan vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under 2020. Köpeskilling ca 138 mkr, motsvarande ca 2 900 kr/kvm BTA.
 - Den 13 mars 2020 avtalade K-Fastigheter om förvärv av fastigheten 7c9 Vallengbæk i Vallengbæk Strand, strax söder om Köpenhamn. Fastigheten har bygglov för en uthyrningsbar area om 7 779 kvm fördelat på 95 lägenheter och 92 p-platser i garage. Tillträde skedde 1 april 2020 och byggstart förväntas ske under andra kvartalet 2020. Hyresvärde ca 13,9 miljoner danska kronor. Köpeskilling 49,0 miljoner danska kronor.
 - Den 26 mars 2020 avtalade K-Fastigheter om förvärv av utvecklingsfastigheten Helsingborg Långeberga 4:6 i området Långeberga i Östra Ramlösa, öster om Helsingborgs centrala delar. K-Fastigheter kommer att ansöka om detaljplan med målsättning att nå en bruttoarea mellan 40 000 och 60 000 kvm och upp till 650 bostäder. Tillträdet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskilling ca 60 mkr, baserad på 1 500 kr/kvm BTA.
 - Den 31 mars förvärvade K-Fastigheter bolaget Fastigheten Hammar 9:197 AB, som har tecknat ett markanvisningsvtal med Kristianstad kommun avseende fastigheten Kristianstad Hammar 9:197. Tomten är lämplig för byggnation av två Punkthus om totalt ca 3 101 kvm fördelat på ca 48 lägenheter. Hyresvärde ca 5,5 mkr. Förväntad byggstart under 2020. Köpeskilling ca 7,5 mkr.
- Under första kvartalet påbörjades byggnationen av:
 - Göteborg Sävenäs 131:13. Se ovan under förvärvade byggrätter.
 - Höganäs Flora 13. Lamellhusbyggnation i centrala Höganäs om totalt 3 857 kvm fördelat på 71 lägenheter med ett hyresvärde om ca 7,4 mkr. Förväntad inflyttning februari 2022.
- Under första kvartalet har 17 lägenheter färdigställts i K-Fastigheters uppgraderingsprogram för äldre lägenheter, K-Fast 2.0. Ökat hyresvärde till följd av uppgraderingen uppgår till 0,4 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- K-Fastigheters årsredovisning 2019 publicerades 3 april 2020.
- Den 16 april meddelade K-Fastigheter ett långsiktigt strategiskt samarbete med BoKlok, ett bolag som samägs av Skanska och IKEA. Målsättningen är att göra affärer som möjliggör byggnation av upp till tusen lägenheter de kommande tre åren. Samarbetet inleds genom följande delaffärer:
 - K-Fastigheter säljer till BoKlok byggrätter för totalt 43 lägenheter i Hässleholm och Viken. Köpeskilling totalt 18,5 mkr.
 - K-Fastigheter förvärvar av BoKlok 48 nybyggda hyreslägenheter på Teledadshöjden i Växjö, vilka färdigställs 2021.
 - K-Fastigheter har tecknat avsiktsförklaring med Skanska Hyresbostäder att förvärva en byggrätt med en total bruttoarea om 12 000 kvm intill ovan fastighet i Växjö. Köpeskilling 15,0 mkr.
 - K-Fastigheter har tecknat avsiktsförklaring med BoKlok och Skanska om att tillsammans utveckla detaljplan för bostäder i Kävlinge med målsättning att nå en bruttoarea om 100 000 kvm. K-Fastigheters andel uppgår till 25 procent.
 - K-Fastigheter har tecknat avsiktsförklaring med BoKlok om att gemensamt utveckla bostäder i Helsingborg.
 - Samarbetet omfattar även vissa gemensamma framtida marknadsinsatser.
- Den 29 april avtalade K-Fastigheter om förvärv av byggrätterna Gävle Fredriksskans 2:17 och Nyköping Oppebygård 1:7 från Panghus-koncernen. Byggrätterna omfattar totalt 183 lägenheter med ett totalt förväntat hyresvärde om ca 21,7 mkr.
- Kallelse till K-Fastigheters årsstämma publicerades den 21 april 2020. Stämman kommer hållas på Hotel Statt Hässleholm tisdagen den 19 maj klockan 17:00. Fullständig kallelse inklusive anmälningsförfarande, förslag på dagordning och beslutsunderlag återfinns på K-Fastigheters webbplats. K-Fastigheter vill uppmana samtliga aktieägare att utnyttja möjligheten till förhandsröstning med hänsyn till corona-pandemin.



VD HAR ORDET



JACOB
KARLSSON

Verkställande
direktör

” Osäkerheterna kring coronavirusets snabba framfart har inte undgått någon och dess samhällsekonomiska effekter kan ingen riktigt utröna, utan vi kan enbart hoppas på att denna oinbjudna gäst lämnar så fort som möjligt. K-Fastigheters affärsmodell bygger på en investeringshorisont med evighetsperspektiv, vilket gör mig extra trygg de dagar då det blåser som mest.

K-Fastigheter grundades den 1 december 2010, mitt i dåvarande finanskris bara två år efter att Lehman Brothers hade kraschat. Den då så aktuella krisen var en del i fundamentet för att skapa ett bolag med ambition om att leva för evigt. K-Fastigheter står stabilt i den storm som nu blåser. Ett tydligt tecken på att vår affärsmodell fungerar är att vi under första kvartalet 2020 har uppnått en viktig milstolpe. K-Fastigheter har nu förutsättningar för minst 5 000 lägenheter i förvaltning före 2023 års utgång. Per 31 mars 2020 hade K-Fastigheter 1 789 lägenheter i förvaltning, 963 lägenheter i pågående produktion för egen förvaltning, 2 692 lägenheter i pågående projektutveckling samt 121 lägenheter som vi tillträder successivt under 2020. Totalt uppgick således vår totala fastighets- och projektportfölj till drygt 5 656 lägenheter.

Det andra av våra operativa mål har vi uppfyllt under en längre period. Av vårt hyresvärde vid utgången av första kvartalet var 84 procent relaterat till bostäder, vilket ska jämföras med det operativa målet om minst 80 procent. Koncernen hade vid första kvartalets utgång en nettobelåningsgrad om 48,2 procent, likvida medel om 460,0 mkr och var enbart finansierad via traditionell bankskuld. K-Fastigheter vidmakthåller de operativa och finansiella måltal som vi sedan tidigare kommunicerat och ser snarare att vi under första kvartalet ökat tempot på den redan inslagna vägen då vi landat inte mindre än sex affärer med byggrätter för potentiellt ca 1 600 lägenheter.

Dessutom har vi expanderat vår verksamhet i Öresundsregionen genom förvärv av en byggrätt i Vallensbæk, söder om Köpenhamn, utökat vårt marknadsområde genom ett förvärv i Borås och i april slutit ett mycket spännande strategiskt samarbete med BoKlok som vi har stora förhoppningar om att det kan bli något riktigt stort framöver.

Under det första kvartalet 2020 har vi dessutom byggstartat 263 lägenheter fördelat på två projekt i Göteborg och Höganäs med kommande hyresvärde om ca 35,8 mkr. Totalt hade vi vid första kvartalets utgång 963 lägenheter i pågående produktion i affärsområde Bygg vilket är rekord för K-Fastigheter.

I affärsområde Projektutveckling slog vi också rekord genom det högsta resultatet från värdeutveckling för pågående nybyggnation under ett enskilt kvartal, vilket uppgick till 94,5 mkr. Affärsområdets resultat före skatt motsvarade 78 procent av koncernens totala resultat före skatt. Jag kan inte nog poängtera, att K-Fastigheter är så mycket mer än bara ett fastighetsbolag.

Vår affärsmodell skapar förutsättningar för att skapa vår egen tillväxt genom utveckling och produktion av högkvalitativa HEM för långsiktig förvaltning. Som nämnt ovan slog vi resultatmässigt rekord i affärsområde Projektutveckling, projekt som nu skapar sysselsättning och tillväxt i vårt affärsområde Bygg och som senare skapar tillväxt och resultat i affärsområde Förvaltning med nyproducerade attraktiva fastigheter med starka kassaflöden. Våra 963 lägenheter i pågående byggnation har ett samlat hyresvärde vid färdigställande om 112,7 mkr. Som om det inte vore nog med rekord slog vi dessutom rekord i framförhållning i vår projektportfölj som vid kvartalets utgång totalt omfattar byggrätter om ca 2 700 lägenheter.

Förvaltningsresultatet för första kvartalet, som är ett säsongsmässigt svagare kvartal, ökade med 40 procent jämfört med första kvartalet 2019. Hyresintäkterna ökade med hela 45 procent och hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 207,9 mkr, vilket är en ökning med 52 procent jämfört med utgången av första kvartalet 2019. Detta borgar för god tillväxt i förvaltningsresultatet även framöver.

När vi blickar framåt är en viktig faktor att stödja våra hyresgäster, våra medarbetare och samhället i stort. Vi har en dialog med de hyresgäster, såväl privatpersoner som företag, som kan påvisa och styrka att deras privatekonomi eller verksamhet påverkats negativt av Covid-19. Målet är att komma fram till hållbara lösningar, vilka kan inkludera likviditetslättnader.

För att hindra smittspridning och öka tryggheten för våra hyresgäster och medarbetare har vi dessutom infört omfattande försiktighets- och skyddsåtgärder på våra arbetsplatser och i våra fastigheter. I detta sammanhang vill jag tacka alla medarbetare och partners för er insats. Vi har lyckats åstadkomma mycket utan att förlora produktivitet och samtliga våra byggnationer löper idag enligt plan. Vi har dessutom säkerställt leveranser av samtliga för vår produktion väsentliga komponenter resterande del av året.

Avslutningsvis kan jag konstatera att K-Fastigheters aktie sedan årsskiftet till utgången av det första kvartalet 2020 haft en utveckling om minus 0,6 procent samtidigt som OMX Stockholm MidCap-index utvecklats med minus 26,6 procent och OMX Stockholm Real Estate-index med minus 25,1 procent. Med glädje kan jag konstatera att intresset för vår aktie bland institutionella placerare ökat ytterligare sedan börsintroduktionen i november 2019. Samtliga större institutionella ägare har ökat sitt ägande under kvartalet trots rådande turbulens på börsen. Jag är ytterst tacksam för alla våra aktieägares fortsatta förtroende och jag, tillsammans med mina medarbetare, ska göra allt i vår makt för att förvalta förtroendet.

- Jacob Karlsson, maj 2020

Total fastighets- och projektportfölj per 31 mars 2020: 5 656 lägenheter

121 lägenheter med successivt tillträde under 2020



FASTIGHETSBESTÅND PER 31 MARS 2020

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2020 av 66 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ och tre av fyra inflyttade deletapper i Helsingborg Brigaden 7 & 8, fördelat på totalt 110 528 kvadratmeter bostäder och 26 633 kvadratmeter kommersiell yta samt 15 pågående byggnationer, fördelat på 60 011 kvadratmeter bostäder och 588 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 17 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav nio projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

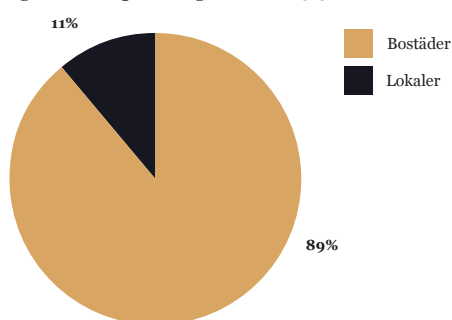
Av fastighetsbeståndet är 76 procent uppfört efter 2010 och 99 procent av fastighetsbeståndet återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 mars 2020 till 200,6 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 145,2 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent. För våra nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 59 procent. 84 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 1 789 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 127 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 3 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Vid periodens utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 3 841,7 mkr (3 606,9), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,23 procent (4,25). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 766,5 mkr (447,7) och obebyggd mark och mark under exploatering till 412,0 mkr (335,1) vid periodens utgång. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 2 397,0 mkr (1 618,5) och drygt 7 150 mkr (3 400) för fastigheter under pågående projektutveckling.

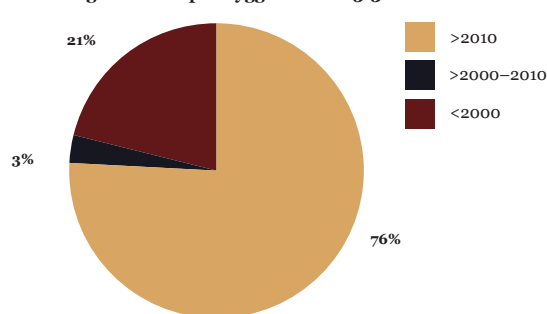
Av fastighetsbeståndet återfinns 89 procent av fastighetsvärdet i Skåne där huvuddelen återfinns i Nordöstra Skåne (Hässleholm, Kristianstad, Osby) med 41 procent, följt av Nordvästra Skåne (Helsingborg, Höganäs, Landskrona) med 40 procent.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1	3 018,1
+ Förvärv	355,0	4,7	557,7
+ Nybyggnation	148,7	132,6	499,7
- Försäljning	0,0	0,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastighet	0,0	0,0	-9,3
Övriga förändringar	17,4	0,1	-7,0
Orealiserade värdeförändringar	121,6	47,6	339,8
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	5 039,5	3 203,1	4 396,7
Varav färdigställda förvaltningsfastigheter	3 841,7	2 418,3	3 606,9
Varav obebyggd mark	412,0	173,4	335,1
Varav tomtträtt	19,2	0,0	7,0
Varav pågående byggnation	766,5	611,3	447,7
Hyresvärde, mkr	207,9	136,9	196,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 463	1 261	1 460
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	404	382	398
Driftsöverskott, kr/kvm	1 059	878	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	96,5%	97,9%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	94,0%	95,7%	96,8%
Överskottsgrad under perioden	63,7%	65,8%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	137 161	106 240	130 486
Antal bostäder i förvaltning, st	1 789	1 240	1 711
Färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr	3 841,7	2 418,3	3 606,9
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,23%	4,42%	4,25%

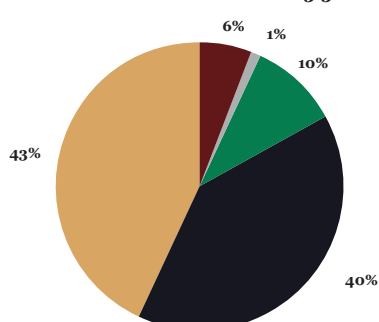
Fastighetsvärde per kategori 2020-03-31



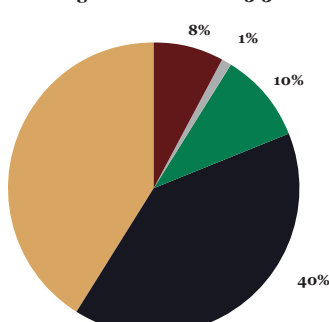
Fastighetsvärde per byggår 2020-03-31



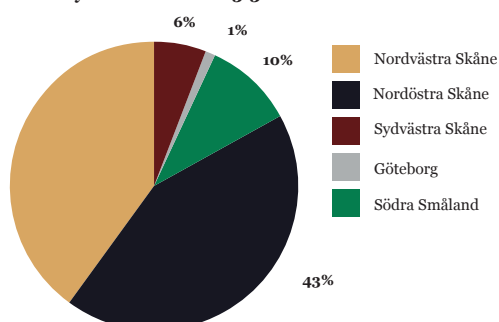
Förvaltade bostäder 2020-03-31



Fastighetsvärde 2020-03-31



Hyresvärde 2020-03-31



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	Bostäder	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Låghus	435	32 718	0	32 718	1066,6	32 600	51,1	1 562	97,9%	50,0	4,5	138	45,5	1 391
Lamellhus	625	31 564	543	32 107	1305,9	40 672	62,0	1 931	95,8%	59,4	7,8	241	51,7	1 609
Punkthus	91	5 955	0	5 955	196,1	32 930	10,5	1 760	100,0%	10,5	1,6	263	8,9	1 496
Övrig bostadsfastighet	631	39 924	3 694	43 618	868,0	19 900	55,4	1 270	94,0%	52,1	18,2	417	33,9	777
Kommersiella fastigheter	7	367	22 396	22 763	405,1	17 796	28,9	1 270	99,1%	28,6	6,5	284	22,2	974
SUMMA/GENOMSNIITT	1 789	110 528	26 633	137 161	3 841,7	28 431	207,9	1 516	96,5%	200,6	38,5	281	162,1	1 182

Per geografi														
Nordvästra Skåne	778	44 102	7 816	51 918	1 574,6	30 328	83,3	1 605	99,8%	83,1	17,2	332	65,9	1 269
Nordöstra Skåne	709	47 574	18 671	66 245	1 551,9	23 427	89,6	1 352	95,8%	85,8	16,7	252	69,1	1 043
Sydvästra Skåne	114	5 866	146	6 012	289,1	48 087	13,5	2 237	97,2%	13,1	1,7	281	11,4	1 895
Göteborg	14	990	0	990	32,1	32 424	1,6	1 654	100,0%	1,6	0,2	168	1,5	1 486
Södra Småland	174	11 996	0	11 996	394,0	32 844	19,9	1 661	85,4%	17,0	2,7	225	14,3	1 192
SUMMA/GENOMSNIITT	1 789	110 528	26 633	137 161	3 841,7	30 162	207,9	1 516	96,5%	200,6	38,5	281	162,1	1 182
Fastighetsadministration											16,9	123		
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration											200,6	55,4	404	145,2

PÅGÅENDE BYGGNATION	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr'			
Per koncepthus	Bostäder	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde	
Låghus	190	14 084	0	14 084	478,2	33 953	22,6	1 601	366,2	128,4	146,3	
Lamellhus	510	28 556	198	28 754	1 378,7	47 950	62,3	2 167	955,7	291,7	414,1	
Punkthus	216	14 096	390	14 486	500,0	34 516	25,9	1 788	404,7	236,5	278,5	
Övrig bostadsfastighet	17	1 039	0	1 039	40,1	38 595	1,9	1 861	35,0	35,0	40,1	
Låghus/Brf	30	2 236	0	2 236	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	
SUMMA/GENOMSNIITT	963	60 011	588	60 599	2 397,0	39 556	112,7	1 860	1 761,6	691,6	879,0	

Per geografi												
Nordvästra Skåne	275	17 569	390	17 959	679,7	37 850	31,7	1 767	494,3	142,4	222,1	
Nordöstra Skåne	144	9 809	0	9 809	312,3	31 838	16,3	1 662	260,7	181,0	199,8	
Sydvästra Skåne	127	7 076	0	7 076	230,0	32 504	10,0	1 417	166,0	98,1	100,3	
Göteborg	295	17 128	198	17 326	888,0	51 252	40,0	2 306	598,5	133,3	210,6	
Södra Småland	122	8 429	0	8 429	287,0	34 049	14,7	1 740	242,0	136,7	146,1	
SUMMA/GENOMSNIITT	963	60 011	588	60 599	2 397,0	39 556	112,7	1 860	1 761,6	691,6	879,0	

PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING

Per koncepthus												
Låghus	1 247	94 226	0	94 226	3 407,0	36 158	158,5	1 682	2 385,4	118,7	118,7	
Lamellhus	1 000	60 866	0	60 866	2 472,9	40 628	113,1	1 859	1 706,4	47,0	47,0	
Punkthus	445	31 183	0	31 183	1 276,7	40 942	62,5	2 005	908,7	24,9	24,9	
Övrig bostadsfastighet	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	
Låghus/Brf	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	
SUMMA/GENOMSNIITT	2 692	186 275	0	186 275	7 156,5	38 419	334,1	1 794	5 000,5	190,6	190,6	

Per geografi												
Nordvästra Skåne	965	74 410	0	74 410	2 786,0	37 441	127,5	1 713	1 862,8	51,5	51,5	
Nordöstra Skåne	346	23 570	0	23 570	769,9	32 663	38,1	1 616	608,4	72,2	72,2	
Sydvästra Skåne	542	32 466	0	32 466	1 336,9	41 178	62,5	1 925	944,9	47,0	47,0	
Göteborg	600	38 000	0	38 000	1 520,0	40 000	68,4	1 800	1 026,0	0,0	0,0	
Södra Småland	94	6 432	0	6 432	245,2	38 125	11,4	1 780	181,2	20,0	20,0	
Övrigt*	145	11 397	0	11 397	498,6	43 747	26,2	2 297	377,2	0,0	0,0	
SUMMA/GENOMSNIITT	2 692	186 275	0	186 275	7 156,5	38 419	334,1	1 794	5 000,5	190,6	190,6	

*Övrigt avser Köpenhamn och Nyköping

SAMMANSTÄLLNING	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde					
	Bostäder	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bokfört värde			
Färdigställda förvaltningsfastigheter	1 789	110 528	26 633	137 161	3 841,7	28 431	207,9	1 516	3 841,7			
Pågående nybyggnation	963	60 011	588	60 599	2 397,0	39 556	112,7	1 860	879,0			
Pågående projektutveckling	2 692	186 275	0	186 275	7 156,5	38 419	334,1	1 794	190,6			
Pågående nybyggnation övrigt									88,4			
Obebyggd mark									20,5			
Tomträtter									19,2			
SUMMA/GENOMSNIITT	5 444	356 814	27 221	384 035	13 395,2	34 880	654,7	1 705	5 039,5			

' Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 259,9 mkr.

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 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

Bolagets 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. Lamellhuset har, enligt K-Fastigheters bedömning, i förhållande till boyta väsentligt mindre fasadyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såttillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Konstruktionsfakta:

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



HÄSSLEHOLM

Tre Överstar 7 –
29 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvadratmeter samt två stycken tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. Den kan även i hög utsträckning anpassas för att möta olika krav som ställs på byggrätter beträffande exempelvis våningshöjd, eventuell lokalyta, intern eller extern sophusplacering samt lägenhetsförråd. Punkthuset är det konceptus 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.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag.

PUNKTHUS PLUS GER FLER MÖJLIGHETER

Det första Punkthuset byggdes i Hässleholm 2018 och koncepthuset visade sig snabbt vara populärt. Med bra planerade lägenheter och rymliga balkonger i två väderstreck har K-Fastigheters Punkthus välkomnats av såväl hyresgäster som samhällsplanerare. Redan från början var kravet att Punkthuset skulle kunna anpassas till olika förhållanden, som kuperad terräng, gestaltning och användning av ytor.

Punkthuset är det koncepthus där K-Fastigheter har högst prefabriceringsgrad, där konstruktionselementen av betong redan innehåller bland annat färdiga elstammar och avloppsgroddor. Tack vare kombinationen av vedertagna konstruktionsmetoder, hög prefabriceringsgrad med K-Fastigheters innovativa lösningar, som exempelvis en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga, har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess.

Med dessa erfarenheter har K-Fastigheter 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. Punkthus Plus kan byggas med upp till tio våningar.

Bilden nedan visar standardplanen för ett Punkthus Plus, med utformning av sex lägenheter på ett våningsplan.

Konstruktionsfakta:

Konstruktion helt i betong med sandwichväggar, 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 FASTIGHETER OCH PÅBÖRJJADE BYGGNATIONER UNDER FÖRSTA KVARTALET 2020



ÖRNEN 34

Växjö



AMERIKA
NORRA 54

Helsingborg



FLORA 13

Höganäs



SÄVENÄS
131:13

Göteborg

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

Växjö Örnen 34

I Folkets Park-området i centrala Växjö tillträdde K-Fastigheter den 2 januari 2020 den första av två etapper om totalt 13 091 kvm fördelat på 171 lägenheter med ett totalt hyresvärde om ca 24,0 mkr. Förvärvet skedde från Boro-koncernen och Peab har stått för entreprenaden.

Fakta:

Ett etapp omfattar 5 650 kvm fördelat på 70 lägenheter med ett hyresvärde om ca 10,0 mkr. Inflyttning sker successivt från januari till april. Etapp två tillträdde 1 maj 2020 och där sker inflyttningen successivt från april till augusti.

Helsingborg Amerika Norra 54

På Furutorpsgatan på Söder i Helsingborg, intill K-Fastigheters studentboende Amerika Södra 27, förvärvade K-Fastigheter den 15 januari 2020 fastigheten Helsingborg Amerika Norra 54 med fem kommersiella lokaler och 28 lägenheter, vilka passar väl för K-Fastigheters renoveringsprogram K-Fast 2.0.

Fakta:

Fastigheten omfattar totalt 1 878 kvm bostäder fördelat på 28 lägenheter och 759 kvm kommersiell yta fördelat på fem kommersiella avtal. Hyresvärde ca 3,8 mkr.

PÅBÖRJJADE BYGGNATIONER

71 Lamellhuslägenheter i Höganäs

För andra kvartalet i rad påbörjar K-Fastigheter en byggnation i Höganäs. På Flora 13 i centrala Höganäs med närhet till handel och med god kommunikation till Helsingborg kommer K-Fastigheter uppföra ett Lamellhus med 71 lägenheter. Förväntad inflyttning februari 2022.

Fakta:

Byggnationen omfattar uppförande om ett Lamellhus i 7 våning om totalt 3 857 kvm fördelat på 71 lägenheter och 43 parkeringsplatser. Förväntat hyresvärde ca 7,4 mkr.

192 Lamellhuslägenheter i Göteborg

I mars byggstartade K-Fastigheter sin hittills största byggnation om totalt 192 Lamellhuslägenheter på fastigheten Göteborg Sävénäs 131:13. Fastigheten ligger intill Göteborg Sävénäs 131:12 där K-Fastigheter i september 2019 byggstartade 103 Lamellhuslägenheter. Byggnationen ligger precis intill Östra Sjukhuset med goda kommunikationer till centrala Göteborg. Förväntad inflyttning oktober 2022.

Fakta:

Byggnationen omfattar uppförandet om ett Lamellhus i åtta till tio våningar om totalt 12 257 kvm fördelat på 192 lägenheter. Vidare omfattar byggnationen även 201 parkeringsplatser. Förväntat hyresvärde ca 28,4 mkr.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 4 kv 2019 apr-2020 mar	2019 jan-dec
Hysesintäkter	47,8	33,0	171,6	156,8
Projekt- och entreprenadsättning	4,6	1,5	31,7	28,6
Övriga intäkter	0,2	0,3	1,5	1,9
Nettoomsättning	52,6	34,8	204,8	187,3
Drift	-9,0	-6,6	-25,8	-23,5
Underhåll	-1,9	-1,0	-8,4	-7,5
Fastighetsskatt	-1,0	-0,4	-4,2	-3,6
Fastighetsadministration	-5,5	-3,5	-16,9	-15,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-17,3	-11,6	-55,3	-49,5
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-3,9	-1,7	-28,7	-26,8
Bruttoresultat	31,3	21,5	120,8	111,0
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	30,5	21,7	116,1	107,3
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	0,8	-0,2	4,8	3,7
Central administration	-10,0	-7,2	-44,9	-42,1
Av- och nedskrivningar	-1,2	-2,5	-13,9	-15,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,5	1,5	58,9	61,0
Räntenetto	-11,2	-7,4	-39,1	-35,3
Resultat före värdeförändringar	8,4	5,9	81,8	79,3
varav förvaltningsresultat	15,5	11,1	57,3	52,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	121,4	47,6	413,7	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-13,8	1,9	-3,0	12,7
Resultat före skatt	116,0	55,4	492,5	431,8
Skatt på periodens resultat	-23,7	-12,0	-78,2	-66,5
Periodens resultat	92,3	43,4	414,3	365,3
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	92,3	43,4	414,3	365,3
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	92,3	43,4	414,3	365,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie	2,72	1,73	14,90	14,14

RESULTATANALYS

JANUARI – MARS 2020

INTÄKTER

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 52,6 mkr (34,8).

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 47,8 mkr (33,0), vilket är en ökning med 45 procent. Ökningen om 14,8 mkr beror till 46 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, 53 procent på hyra från färdigställda fastigheter och 1 procent på ökade hyror för jämförbart bestånd.

Uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 96,5 procent (97,9) och under perioden har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 94,0 procent (95,7). Den lägre uthyrningsgraden under perioden beror primärt på hög andel färdigställda projekt under fjärde kvartalet 2019, vilket generellt medför en något lägre ekonomisk uthyrningsgrad initialt. Vidare förvärvade K-Fastigheter under januari 2020 ett pågående projekt i Växjö med successiv inflyttning under våren, ett projekt där uthyrningsgraden var låg vid tillträdet och som sedan successivt arbetats upp. I de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period är den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt mycket hög.

Utveckling hyresintäkter (mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Ägda fastigheter vid ingången av året	33,2	20,0	133,0
Färdigställda fastigheter	7,8	6,7	12,9
Förvärvade fastigheter	6,8	6,3	10,9
Sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0
Hyresintäkter	47,8	33,0	156,8

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 90,9 mkr (60,3), varav 86,4 mkr (58,8) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 4,6 mkr (1,5) 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 17,3 mkr (11,6), vilket är en ökning med 50 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, 7 procent, på kostnadsökning i jämförbart bestånd. Fastighetsadministration uppgick till 5,5 mkr (3,5) och ökade primärt beroende på utökad organisation för att hantera den växande fastighetsportföljen. Överskottsgraden för perioden uppgick till 63,7 procent (65,8) och påverkas jämfört med föregående period primärt av högre kostnader för fastighetsadministration. Första kvartalet är dessutom ett säsongsmässigt svagare kvartal, även om vädret vintern 2019/2020 varit mildt, vilket påverkar överskottsgraden jämfört med helåret 2019.

Utveckling fastighetskostnader (mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Ägda fastigheter vid ingången av året	-8,4	-5,3	-29,7
Färdigställda fastigheter	-1,4	-0,8	-3,1
Förvärvade fastigheter	-2,1	-2,0	-1,8
Sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0
Direkta fastighetskostnader	-11,9	-8,1	-34,5
Fastighetsadministration	-5,5	-3,5	-15,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-17,3	-11,6	-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.

KOSTNADER CENTRAL ADMINISTRATION, AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, projektutveckling, IR/kommunikation, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 10,0 mkr (7,2). Ökade kostnader beror primärt på utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag. För motsvarande period 2019 inkluderade moderbolagets kostnader 2,8 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering.

Nedskrivningar för perioden omfattar bland annat utrangering av byggnadskomponenter i samband med bolagets renoveringsprogram K-Fast 2.0.

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

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till -0,5 mkr (1,5). Samtliga ägda intresse- och gemensamt styrda företag är projektbolag där intäkterna inte är löpande utan redovisas i samband med att projekt realiserar.

RÄNTENETTO

Räntenettet för perioden uppgick till -11,2 mkr (-7,4). Ökningen beror primärt på ökade räntebärande skulder hänförliga till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,95 procent (1,95) inklusive effekter av räntederivat.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,4 ggr (2,6) och påverkades negativt av försämrat räntenetto, som inte fullt ut kunnat kompenseras av ökat förvaltningsresultat dels för att första kvartalet är ett säsongsmässigt svagare kvartal, dels för att förvaltningsresultatet inkluderar ökade centrala kostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 15,5 mkr (11,1). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,46 kr per aktie (0,44), vilket är en ökning med 3 procent jämfört med första kvartalet 2019. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av fortsatt ökning i hyresintäkter och negativt av lägre överskottsgrad relaterat till ökade kostnader för fastighetsadministration, ökade centrala kostnader och försämrat räntenetto. Ökningen i fastighetsadministration och central administration beror primärt på anpassning av organisationen till högre tillväxt, större förvaltningsvolym och de högre krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 121,4 mkr (47,6) fördelat på fastigheter under förvaltning med 26,9 mkr (8,6) och pågående nybyggnation med 94,5 mkr (38,9).

Inga fastigheter under pågående nybyggnation färdigställdes under perioden varför hela posten värdeförändringar för pågående nybyggnation om 94,5 mkr (39,1) är hänförlig till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 4,03 procent (4,13).

Av realiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning var 9,0 mkr (0,0) relaterade till förvärv under perioden. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter, bidrog förbättrat driftnetto med 9,2 mkr (3,9) och förändrade värderingsförutsättningar med 8,6 mkr (4,7). Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,23 procent (4,42). Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens utgång till 4,16 procent (4,31).

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till -13,8 mkr (1,9). Utvecklingen under första kvartalet beror primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkar marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt. Koncernens derivat utgörs av räntederivat som syftar till att minska koncernens ränterisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -26,6 mkr (-15,0) vid periodens utgång.

För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper se årsredovisningen för 2019 (avsnitt Värdering alternativt not 16 Förvaltningsfastigheter).

Värdeförändring (mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Förändring driftnetto	9,2	3,9	26,5
Pågående nybyggnation	94,5	38,9	186,4
Mark och outnyttjade byggrätter	0,2	0,0	12,7
Förändring avkastningskrav	8,6	4,7	51,2
Förvärv	9,0	0,0	62,9
Försäljning	0,0	0,0	0,0
Totalt	121,4	47,6	339,8

SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till 0,6 mkr (2,3). Uppskjuten skatt uppgick till 23,1 mkr (9,7), påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 121,4 mkr (47,6).

Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då K-Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader, vilket beräknats innebära att K-Fastigheter för perioden inte kunnat göra avdrag för räntekostnader om ca 8,1 mkr. Då denna effekt primärt påverkar de bolag i koncernen som under perioden haft fastigheter under nybyggnation (lågt eller inget resultat relativt ränta på byggkrediter) och då framtida intäkter från dessa fastigheter förväntas kunna nyttjas för avdrag av räntekostnader, har den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnaderna bokats upp som en uppskjuten skattefordran.

I balansräkningen per 31 mars 2020 redovisas nettovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld.

Skatteberäkning 31 dec 2020 (mkr)	2020 jan-mar	Underlag
Skatt på resultat före skatt	116,0	
Skattesats, %	21,4%	
Skatt enligt gällande skattesats	-24,8	116,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	0,9	-4,2
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	0,5
Andra ej bokförda kostnader	0,4	-2,0
Summa	-23,7	110,3

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-23,7
Procent av resultat före skatt, %	20,4%

Uppskjuten skattefordran hänförlig till:

Underskottsavdrag	13,2	63,9
Räntenetto	8,1	39,3
Fastigheter	0,1	0,6
Räntederivat	5,5	26,6
Övriga poster	0,0	0,2
Summa	27,0	130,6

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Fastigheter, färdigställda	280,2	1 360,0
Fastigheter, under byggnation	53,5	259,9
Obeskattade reserver	0,7	3,4
Övriga poster	3,6	17,5
Summa	337,9	1 640,9

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 92,3 mkr (43,4) och resultat per aktie uppgick till 2,72 kr (1,73).

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 039,5	3 203,0	4 396,7
Rörelsefastigheter	19,8	7,5	19,9
Inventarier	14,5	7,5	14,0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 073,8	3 218,1	4 430,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	44,1	118,3	43,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	44,1	118,3	43,8
Summa anläggningstillgångar	5 117,9	3 336,4	4 474,5
Omsättningstillgångar			
Varulager	0,2	0,3	0,2
Kundfordringar	44,9	49,9	43,6
Övriga fordringar	34,0	20,9	29,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97,2	1,4	25,5
Kortfristiga placeringar	0,0	102,4	0,0
Likvida medel	460,0	12,2	779,0
Summa omsättningstillgångar	636,3	187,1	877,9
Summa tillgångar	5 754,2	3 523,5	5 352,3

(mkr)	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	54,2	0,1	54,2
Övrigt tillskjutet kapital	877,9	0,0	877,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 398,7	1 024,4	1 306,4
Totalt eget kapital	2 330,8	1 024,5	2 238,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	310,9	235,7	288,9
Långfristiga räntebärande skulder	2 515,5	1 892,5	2 281,3
Derivatinstrument	26,6	15,0	12,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	16,5	19,3	18,1
Summa långfristiga skulder	2 869,5	2 162,5	2 601,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	410,2	204,2	363,1
Leverantörsskulder	52,5	34,2	57,6
Aktuella skatteskulder	0,0	0,1	5,7
Övriga kortfristiga skulder	27,8	37,1	23,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63,4	60,9	63,3
Summa kortfristiga skulder	553,9	336,5	512,9
Summa skulder	3 423,4	2 499,1	3 113,9
Summa eget kapital och skulder	5 754,2	3 523,5	5 352,3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(mkr)	Antal utestående aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 1 januari 2019	500	0,1	0,0	981,1	981,2
Periodens totalresultat				43,4	43,4
Eget kapital, per 31 mars 2019	500	0,1	0,0	1 024,4	1 024,5
Periodens totalresultat				322,0	322,0
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
Eget kapital, per 31 december 2019	33 888 528	54,2	877,9	1 306,4	2 238,5
Periodens totalresultat				92,3	92,3
Utgående balans per 31 mars 2020	33 888 528	54,2	877,9	1 398,7	2 330,8

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.

BALANSRÄKNING PER 31 MARS 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 5 039,5 mkr (4 396,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 3 841,7 mkr (3 606,9), obebyggd mark och mark under exploatering 412,0 mkr (335,1), tomträtter 19,2 mkr (7,0) och pågående nybyggnation 766,5 mkr (447,7). Under perioden har 148,7 mkr (132,6) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 355,0 mkr (4,7). Inga väsentliga försäljningar (0,0) har genomförts under perioden.

<i>Förvaltningsfastigheter (mkr)</i>	2020 <i>jan-mar</i>	2019 <i>jan-mar</i>	2019 <i>jan-dec</i>
Ingående redovisat värde	4 396,7	3 018,1	3 018,1
+ Förvärv	355,0	4,7	557,7
+ Nybyggnation	148,7	132,6	499,7
+ Till- och ombyggnation	5,4	0,1	5,9
- Försäljning	0,0	0,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	0,0	-9,3
- Övriga omklassificeringar	12,0	0,0	-12,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	121,6	47,6	339,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	26,9	8,6	140,7
varav obebyggd mark	0,2	0,0	12,7
varav pågående nybyggnation	94,5	38,9	186,4
Utgående redovisat värde	5 039,5	3 203,1	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	3 841,7	2 418,3	3 606,9
varav obebyggd mark	412,0	173,4	335,1
varav tomträtter	19,2	0,0	7,0
varav pågående nybyggnation	766,5	611,3	447,7

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 460,0 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 2 330,8 mkr (2 238,5), vilket motsvarar 68,78 kr per aktie (66,05). Ökningen förklaras av periodens resultat om 91,9 mkr (43,4).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 2 668,2 mkr (2 540,2) motsvarande 78,74 kr per aktie (74,96). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 5 procent jämfört med 31 december 2019.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEDERIVAT

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 925,8 mkr (2 644,3), varav 410,2 mkr (363,1) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 2 479,3 mkr (2 331,9), byggkrediter om 425,0 mkr (303,2), leasingskulder om 21,6 mkr (9,2) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 48,2 procent (40,2). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation samt förvärv.

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 3 542,1 mkr (3 239,7), varav 2 479,3 mkr (2 331,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 369,6 mkr (322,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 972,8 mkr (817,8) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 425,0 mkr (303,2) respektive 0,0 mkr (0,0). Koncernens totala avtalade outnyttjade kreditutrymme uppgick den 31 mars 2020 till 90,0 mkr (90,0) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 mars 2020 till 2,9 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 1 607,0 mkr (1 207,0) vid periodens utgång, varav 400,0 mkr utgörs av swappar med framtida start, vilka startar med 200,0 mkr per 30 juni 2020 och 200,0 mkr per 31 december 2020. Verkligt värde för derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -26,6 mkr (-12,8). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,7 år (3,3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,95 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat och 1,80 procent (1,62) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 51 procent (48) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 12,7 mkr (11,2). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

För ytterligare information om K-Fastigheters finansiella risker och finanspolicy, se årsredovisningen för 2019 (not 21 Finansiella risker och finanspolicyer).

<i>Substansvärde (mkr)</i>	31 mar 2020		31 mar 2019		31 dec 2019	
	<i>mkr</i>	<i>kr/aktie</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/aktie</i>	<i>mkr</i>	<i>kr/aktie</i>
Eget kapital enligt balansräkning	2 330,8	68,78	1 024,5	40,98	2 238,5	66,05
Återläggning						
Derivat enligt balansräkning	26,6	0,78	15,0	0,60	12,8	0,38
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	337,9	9,97	241,5	9,66	310,3	9,16
Avdrag						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkning	27,0	0,80	5,9	0,23	21,4	0,63
Långsiktigt substansvärde (NAV)	2 668,2	78,74	1 275,1	51,01	2 540,2	74,96

Kredit- och ränteförfallostruktur (mkr)
(exkl. bygg- och checkkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Belopp	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
0-1 år	872,3	1,80%	369,6	369,6
1-2 år	7,0	3,52%	222,0	222,0
2-3 år	100,0	2,01%	842,9	842,9
3-4 år	100,0	2,20%	579,5	579,5
4-5 år	300,0	1,84%	465,3	465,3
> 5 år	1 100,0	2,07%	0,0	0,0
Totalt	2 479,3	1,95%	2 479,3	2 479,3

Förfallostruktur derivat (mkr)

Löptid	Ränte-derivat	Forward-startade räntederivat	Ränta	Värde
0-1 år	0,0	0,0		
1-2 år	7,0	0,0	2,01%	-0,2
2-3 år	100,0	0,0	0,50%	-0,9
3-4 år	100,0	0,0	0,69%	-1,9
4-5 år	300,0	0,0	0,33%	-2,2
> 5 år	700,0	400,0	0,56%	-21,3
Totalt	1 207,0	400,0		-26,6

LEASINGAVTAL

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

Nyttjanderättstillgångar

(mkr)	Tomträtter	Fordon	IT-utrustning	Totalt	Leasing-skuld
Per 1 januari 2020	7,0	2,1	0,0	9,2	9,2
Tillkommande avtal	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6
Avskrivningar	0,0	-0,3	-0,1	-0,3	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Omvärderingar av avtal	12,2	0,0	0,0	12,2	12,2
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
Per 31 mars 2020	19,2	1,7	0,6	21,6	21,6

SEGMENTSRAPPORTERING

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

2020 jan-mar Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	47,8	0,0	0,0	0,0	47,8
Övriga intäkter	0,0	0,0	4,8	0,0	4,8
Verksamhetens rörelsekostnader	-17,3	0,0	-3,9	0,0	-21,3
Bruttoresultat	30,5	0,0	0,8	0,0	31,3
Kostnader central administration	-3,3	-3,3	-3,3	0,0	-10,0
Av- och nedskrivningar	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	-1,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5
Räntenetto	-11,2	0,0	0,0	0,0	-11,2
Resultat före värdeförändringar	15,5	-3,7	-2,9	-0,5	8,4
Värdeförändring fastigheter	26,9	94,5	0,0	0,0	121,4
Värdeförändring derivat och övrigt	-13,8	0,0	0,0	0,0	-13,8
Resultat före skatt	28,7	90,8	-2,9	-0,5	116,0
Skatt	0,0	0,0	0,0	-23,7	-23,7
Periodens resultat	28,7	90,8	-2,9	-24,2	92,3

31 mars 2020 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	4 297,8	766,5	18,9	34,7	5 117,9
Omsättningstillgångar	69,8	0,0	10,7	555,0	635,4
Summa tillgångar	4 367,6	766,5	29,6	589,7	5 753,3
Långfristiga skulder	2 413,0	425,0	1,8	29,7	2 869,5
Kortfristiga skulder	477,7	0,0	53,3	22,0	553,1
Summa skulder	2 890,7	425,0	55,1	51,7	3 422,6

2019 jan-mar Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	33,0	0,0	0,0	0,0	33,0
Övriga intäkter	0,3	0,0	1,5	0,0	1,8
Verksamhetens rörelsekostnader	-11,6	0,0	-1,7	0,0	-13,3
Bruttoresultat	21,7	0,0	-0,2	0,0	21,5
Kostnader central administration	-2,4	-2,4	-2,4	0,0	-7,2
Av- och nedskrivningar	-0,8	-0,8	-0,8	0,0	-2,5
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Räntenetto	-7,4	0,0	0,0	0,0	-7,4
Resultat före värdeförändringar	11,1	-3,2	-3,5	1,5	5,9
Värdeförändring fastigheter	8,6	38,9	0,0	0,0	47,5
Värdeförändring derivat och övrigt	-8,8	0,0	0,0	10,7	1,9
Resultat före skatt	10,9	35,7	-3,5	12,3	55,3
Skatt	0,0	0,0	0,0	-12,0	-12,0
Periodens resultat	10,9	35,7	-3,5	0,3	43,3

31 mars 2019 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	2 593,0	611,3	16,6	121,3	3 342,2
Omsättningstillgångar	9,4	0,0	49,9	127,8	187,1
Summa tillgångar	2 602,3	611,4	66,5	249,2	3 529,4
Långfristiga skulder	1 230,0	397,4	3,5	537,4	2 168,4
Kortfristiga skulder	179,1	0,0	129,0	26,1	334,2
Summa skulder	1 409,1	397,4	132,5	563,5	2 502,6

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens rapport över kassaflöden (mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	20,1	11,7	53,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	1,2	2,5	15,2
Erhållen utdelning	0,0	0,0	37,1
Räntenetto	-11,2	-7,4	-35,3
Betald/erhållen skatt	-0,6	-5,4	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9,5	1,5	69,4
Förändring rörelsefordringar	-77,3	-21,7	-47,5
Förändring rörelseskulder	-6,1	15,7	27,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74,0	-4,6	49,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-1,6	0,0	-0,1
Investeringar i fastigheter	-297,6	-4,8	-450,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,2	-0,4	-6,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-224,3	-132,6	-513,6
Avyttring kortfristiga placeringar	0,0	0,0	110,9
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-5,4
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524,7	-137,9	-863,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	290,8	109,2	689,2
Amortering av lån	-10,9	-7,2	-41,1
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	892,1
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	279,9	101,9	1 540,3
Periodens kassaflöde	-318,8	-40,5	726,3
Likvida medel vid periodens början	779,0	52,7	52,7
Likvida medel vid periodens slut	460,0	12,3	779,0

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

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(mkr)	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,3
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,3
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-5,7	-5,2	-31,8
Personalkostnader	-3,6	-2,4	-11,7
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1
Summa rörelsens kostnader	-9,4	-7,5	-43,6
Bruttoresultat	-9,4	-7,5	-43,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	0,0	0,0	124,0
Finansnetto	-14,8	-11,7	-12,2
Resultat efter finansiella poster	-24,1	-19,1	68,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	26,8
Resultat före skatt	-24,1	-19,1	95,3
Skatt på periodens resultat	2,8	2,0	12,4
Periodens totalresultat	-21,3	-17,2	107,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(mkr)	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Tillgångar (mkr)			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	0,4	0,1	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,1	0,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	784,5	371,1	626,4
Fordringar hos koncernbolag	861,0	406,3	865,4
Andelar i intressebolag	0,1	15,5	0,1
Uppskjutna skattefordringar	16,4	3,1	13,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 662,0	796,0	1 505,5
Summa anläggningstillgångar	1 662,4	796,0	1 506,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	302,8	131,3	173,5
Fordringar hos intressebolag	17,1	13,3	16,6
Aktuell skattefordran	1,1	0,5	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	244,0	1,9	22,5
Likvida medel	442,0	10,3	771,2
Summa omsättningstillgångar	1 007,0	157,3	984,7
Summa tillgångar	2 669,4	953,4	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 bruttoreultat uppgick för perioden till -9,4 mkr (-7,5). Det lägre bruttoreultatet beror på ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag. För motsvarande period 2019 inkluderade moderbolagets kostnader 2,8 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -24,1 mkr (-19,1) och påverkades utöver ökade kostnader för central organisation även av ökade räntekostnader, då större andel av koncernens räntebärande skuld numera finansieras via moderbolaget. Vidare påverkades moderbolagets resultat före skatt av orealiserade värdeförändringar på derivat om -13,8 (-8,9), vilket ingår i moderbolagets finansnetto.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 mars 2020 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Moderbolagets likviditet uppgick vid periodens utgång till 442,0 mkr (771,2).

(mkr)	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Eget kapital och skulder (mkr)			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	54,2	0,1	54,2
Fritt eget kapital	975,1	33,7	996,4
Totalt eget kapital	1 029,3	33,7	1 050,6
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	0,0	26,8	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	863,1	423,1	867,5
Derivatinstrument	26,3	14,7	12,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	12,8	19,2	12,8
Summa långfristiga skulder	902,2	483,7	892,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	8,5	17,9
Leverantörsskulder	1,7	1,8	2,4
Skulder till koncernbolag	709,1	400,9	514,1
Skulder till intressebolag	0,0	14,5	0,0
Övriga kortfristiga skulder	6,9	8,6	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,4	1,7	6,0
Summa kortfristiga skulder	737,9	436,0	547,3
Summa skulder	1 640,1	919,7	1 440,1
Summa eget kapital och skulder	2 669,4	953,4	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 Hem som attraherar framtida hyresgäster genom att skapa förutsättningar för ett tryggt boende samt att arbeta aktivt med faktorer som läge, utformning och ytteffektivitet.

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

K-Fastigheters fastighetsbestånd, såväl färdigställda förvaltningsfastigheter som fastigheter under byggnation, värderas kvartalsvis externt eller internt. Extern värdering genomförs 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 bostäder 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 värdering 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 %	-	89,0
Hyresvärde +/- 1 %	2,1	49,1
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	8,4
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,1	49,1
Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde +/- 10%, mkr	-425,4	425,4
Bruttobelåningsgrad	64%	53%

FINANSIELL RISK

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

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 långsiktigt 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 mars 2020 efterlevdes dessa externa måltal.

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 mars 2020
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	48,2%
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	40,5%
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50-1,75 ggr	2,4 ggr

EFFEKTER AV COVID-19-PANDEMIN

Sedan början av mars 2020 råder stor ovisshet 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 delårsrapport är den faktiska påverkan av coronavirusets spridning på K-Fastigheters verksamhet 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.

Vidare har K-Fastigheter en stabil finansiell ställning (soliditet 40,5 procent och belåningsgrad 48,2 procent) och god likviditet med likvida medel om 460,0 mkr per 31 mars 2020.

Nedan redovisas de ställningstagande som bolaget för närvarande gör avseende de effekter som framöver potentiellt kan ha väsentlig effekt på K-Fastigheters resultat och finansiella ställning kopplat till i detta avsnitt redovisade väsentliga risker.

HYRESINTÄKTER

Flera av K-Fastigheters kommersiella hyresgäster står inför ansträngda ekonomiska förutsättningar framöver på grund av bristande efterfrågan. Hyreskostnaden är ofta en betydande kostnad för dessa aktörer. Det går inte att utesluta en ökad frekvens av konkurser i svensk ekonomi, vilket för fastighetsägare kommer att leda till ökade vakanser och hyresförluster. Vidare är det sannolikt att diskussioner uppkommer kring tillfälliga eller permanenta hyreslättnader. Sammantaget kan det inte uteslutas att detta kommer påverka K-Fastigheter framöver både i form av ökade vakanser och minskade hyresintäkter samt högre krav på reservering för förväntade kreditförluster.

Vid avgivande av denna delårsrapport har ett antal kommersiella hyresgäster kontaktat K-Fastigheter för att diskutera framtida hyreslättnader. Med ett antal hyresgäster har K-Fastigheter ingått avtal om likviditetslättnader med framtida återbetalning och med andra förs en löpande dialog. Inga uppgörelser har slutits som innebär resultateffekter för K-Fastigheter och koncernen har hittills kännedom om att endast någon enstaka hyresgäst försatts i konkurs eller rekonstruktion.

K-Fastigheters totala kontrakterade hyresintäkter från kommersiella hyresgäster uppgick per 31 mars 2020 till 32,4 mkr och fördelades på ca 125 avtal där det största enskilda avtalet står för drygt 3 procent av totalt kontrakterade hyresintäkter och drygt 4 procent av totalt kontrakterade hyresintäkter är relaterade till särskilt utsatta branscher som hotell och restaurang. Endast ett hyresavtal har omsättningshyra.

FASTIGHETSVÄRDE

Hyresintäkter (vakans) och direktavkastningskravet är två viktiga parametrar i fastställande av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Effekten på hyresintäkter av coronavirusets spridning har kommenterats ovan.

Direktavkastningskravet fastställs normalt utifrån två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioriteringar mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas bland annat av fastigheternas läge, typ av fastighet, standard, typ av hyresgäster etc. Man kan inte utesluta att effekterna av coronavirusets spridning kan ha effekter på framförallt marknadsrisken framöver, med ökade avkastningskrav från investerarna, vilket får till följd att verkligt värde på fastigheter sjunker. Förutom de direkta resultateffekter en sådan förändring skulle kunna få kan det även innebära att fastighetsbolagens finansiella ställning försämras och därmed möjligheten att till exempel finansiera sina åtaganden.

Vid avgivande av denna delårsrapport har information inhämtats från bland annat oberoende värderingsexperten för att styrka de ställningstaganden bolaget gjort avseende verkligt värde per 31 mars 2020. Inga uppgifter föreligger om att ställningstagandet bör revideras, men osäkerheten är stor om effekterna på sikt, varför detta löpande kommer redovisas i kommande rapporter. En viktig del i bedömningen är att K-Fastigheters fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat och att 84 procent av intäkterna är relaterade till bostäder, vilket får anses minska risken för större effekter på fastighetsvärdet.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA KOSTNADER

K-Fastigheter är beroende av bankfinansiering dels för finansiering av färdigställda fastigheter, dels för att färdigställa fastigheter under byggnation. Räntekostnaden är den enskilt största kostnaden i koncernens resultaträkning.

Det kan inte uteslutas att det i takt med att ekonomin bromsar in som en följd av coronavirusets spridning kommer uppstå kreditförluster i banksystemet, vilket kan leda till både sämre tillgång på finansiering och högre finansieringskostnader.

Inför avgivande av denna delårsrapport har information kontinuerligt inhämtats från K-Fastigheters samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 mars 2020. Bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god, medan prissättningen för primärt K-Fastigheters byggkrediter påverkats av framförallt högre upplåningskostnader för bankerna. Vidare har basräntan, vilken i K-Fastigheters fall primärt utgörs av STIBOR 90 dagar, ökat under mars månad med ca 0,2 procentenheter. Effekten på kort och medellång sikt på K-Fastigheters finansiella kostnader för räntebärande skulder relaterade till befintliga förvaltningsfastigheter, vilka utgör ca 85 procent av K-Fastigheters totala räntebärande skulder per 31 mars 2020, är dock begränsad då bolaget per 31 mars 2020 hade en genomsnittlig kapitalbindningen om 2,9 år och en genomsnittlig räntebindning om 3,7 år. Detta visar sig bland annat i att den genomsnittliga räntan under perioden endast ökat från 1,90 procent till 1,95 procent trots att STIBOR 90 dagar ökat med ca 0,20 procentenheter.

Per 31 mars 2020 uppgår kontrakterade byggkrediter till 972,8 mkr, vilka var utnyttjade till 425,0 mkr. En ökning av kostnaderna för byggkrediter med 1 procent, motsvarande ca 4,3 mkr, skulle vid avgivande av denna delårsrapport innebära ökade kostnader i K-Fastigheters pågående byggprojekt om ca 0,4 procent. Koncernen noterar inte en sådan ökning av kostnaderna i dagsläget.

ÖVRIG INFORMATION

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 över 5 450 bostäder (1 789 i förvaltning, 963 i byggnation och ca 2 700 i projektutveckling) 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. Hur coronaviruset kommer påverka K-Fastigheters marknadsutsikter 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.

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 bolaget 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.

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 består vid periodens utgång av 50 helägda dotterbolag och sex intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 69 (65), varav 18 kvinnor (16) respektive 51 män (49).

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

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

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt en produktionsanläggning i Osby. Under våren 2020 kommer ytterligare en produktionsanläggning stå klar i anslutning till koncernens huvudkontor i Hässleholm.

K-FAST 2.0

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

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

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

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

Den 31 mars 2020 ägde koncernen ca 475 äldre lägenheter, vilka läggs in i det löpande arbetet med standardhöjningar. Av dessa har 57 lägenheter renoverats i enlighet med K-Fast 2.0.

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 värderat till upplupet anskaffningsvärde, utgör en god approximation av det verkliga värdet. Moderbolaget värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2019 not 21 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning för 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 mars 2020:

- Hyresavtal mellan Jacob Karlsson och K-Fast Holding AB avseende lägenhet i centrala Stockholm. Månadshyra 13 500 kr. Totalt inköp 2020: 0,1 mkr (0,1).
- Konsultavtal mellan Novum Samhällsfastigheter AB och K-Fast Holding AB avseende förvaltnings- och projektutvecklingsrelaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 0,6 mkr (0,8).

- Avtal mellan Advokatfirman Vici AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2020: 0,9 mkr.
- Konsultavtal mellan circle360 communication AB (Anders Antonsson) och K-Fast Holding AB avseende IR-relaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 0,4 mkr (0,1).
- Entreprenadavtal tecknat mellan Tygelsjö Projekt AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. Total försäljning 2020: 6,6 mkr (14,6).

Transaktioner 2020

Transaktioner med närstående omfattar under perioden 1 januari 2020 till 31 mars 2020:

- Per 31 januari 2020 tillträdde K-Fast Holding AB samtliga aktier i Sävnersrondellen AB, ett av Erik Selin kontrollerat bolag. Bolaget äger byggrätten Göteborg Sävners 131:13. Avtalet för affären tecknades i juli 2019. Köpeskilling 80,0 mkr.

K-Fastigheters VD och koncernchef, Jacob Karlsson samt CFO, Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för första kvartalet 2020 tisdagen den 5 maj kl 08:30. Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.se/for-investerare/presentation. Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska. Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässelholm den 5 maj 2020

Erik Selin
Styrelseordförande

Christian Karlsson
Styrelseledamot

Jesper Mårtensson
Styrelseledamot

Ulf Johansson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2020

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 mars 2020 till 4 822,2 mkr. Antal aktieägare vid årets utgång var ca 3 200.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding uppgick den 31 mars 2020 till 33 888 528 st, fördelade på 3 750 000 A-aktier respektive 30 138 528 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 mars 2020 till 48 888 528.

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.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA (RÖSTSORTERAT) PER 31 MARS 2020

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Totalt antal röster	Andel av kapital	Andel av röster
Erik Selin Fastigheter AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	36,9%	40,9%
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	36,9%	40,9%
Länsförsäkringar fonder	0	1 019 063	1 019 063	1 019 063	3,0%	2,1%
Andra AP-fonden	0	944 365	944 365	944 365	2,8%	1,9%
Capital Group	0	927 828	927 828	927 828	2,7%	1,9%
Fjärde AP-fonden	0	762 376	762 376	762 376	2,2%	1,6%
Handelsbanken fonder	0	574 691	574 691	574 691	1,7%	1,2%
Familjerna Nergården**	0	478 100	478 100	478 100	1,4%	1,0%
SEB fonder	0	473 677	473 677	473 677	1,4%	1,0%
Celox Management	0	380 900	380 900	380 900	1,1%	0,8%
10 största aktieägare	3 750 000	26 811 000	30 561 000	45 561 000	90,2%	93,2%
Övriga aktieägare	0	3 327 528	3 327 528	3 327 528	9,8%	6,8%
Totalt	3 750 000	30 138 528	33 888 528	48 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 881 150	25 631 150	40 631 150	75,6%	83,1%

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

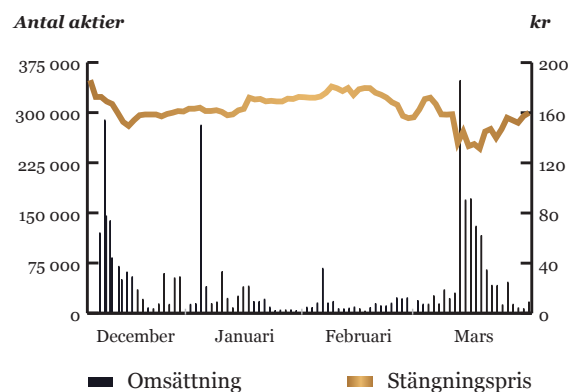
**Genom Mjöbäcksvillan Entreprenad Holding AB och Västkoststugan AB

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	33 888 528
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	30 138 528
Stängningskurs, 30 mars 2020	160,00 kr
Marknadsvärde 31 mars 2020	5 422,2 mkr

Aktiekurs, 2 december 2019–31 mars 2020



Källa: Nasdaq

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars 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 mars 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 mars 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 relaterad 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 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Hyresvärde	207,9	196,6	177,2	161,9	136,9	133,4
Vakans	-7,3	-6,1	-4,7	-3,3	-2,9	-0,9
Hyresintäkter	200,6	190,5	172,5	158,6	134,0	132,5
Driftskostnader	-28,0	-27,0	-24,3	-22,5	-20,3	-19,4
Underhåll	-7,5	-7,3	-6,8	-6,5	-5,9	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,0	-2,6	-2,1	-1,9	-1,6	-1,6
Fastighetsadministration	-16,9	-15,0	-14,3	-13,5	-12,8	-12,8
Driftsoverskott	145,2	138,6	124,9	114,1	93,3	93,0
Central administration	-13,4	-9,6	-7,8	-7,9	-6,1	-4,3
Räntenetto	-45,0	-46,9	-38,3	-33,1	-31,4	-29,0
Förvaltningsresultat	86,8	82,1	78,8	73,1	55,8	59,7



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.

<i>Fastighetsrelaterade</i>	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 4 kv 2019 apr-2020 mar	2019 jan-dec
Hyresvärde, mkr	207,9	136,9	207,9	196,6
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0%	95,7%	96,2%	96,8%
Överskottsgrad, %	63,7%	65,8%	67,6%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	137 161	106 240	137 161	130 486
Antal lägenheter i förvaltning	1 789	1 240	1 789	1 711
Antal lägenheter i pågående byggnation	963	649	963	700
Antal lägenheter under projektutveckling	2 692	679	2 692	1 340
<i>Finansiella</i>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6	2,6	2,6
exkl. börsnoteringskostnader	2,4	2,8	2,7	2,8
Soliditet, %	40,5%	29,1%	40,5%	41,8%
Belåningsgrad, %	48,2%	60,9%	48,2%	40,2%
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,9	2,9	3,2
Räntebindningstid, år	3,7	3,7	3,7	3,3
Genomsnittlig ränta, %	1,95%	1,95%	1,95%	1,90%
Nettoinvesteringar, mkr	509,2	137,5	1 432,8	1 061,1
Förvaltningsresultat, mkr	15,5	11,1	57,3	52,9
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 668,2	1 275,1	2 668,2	2 540,2
<i>Aktierelaterade</i>				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,46	0,44	2,06	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	3,1%	25,9%	17,8%	24,6%
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	2,72	1,73	14,90	14,14
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	78,74	51,01	78,74	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	5,0%	5,1%	54,4%	54,4%
Eget kapital per aktie, kr	68,78	40,98	68,78	66,05
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	33 889	25 000	27 799	25 830

AVSTÄMMNINGSTABELL OCH DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020	2019	Rullande 4 kv	2019		
Hyresvärde, mkr	jan-mar	jan-mar	2019 apr-2020 mar	jan-dec	Definition	Motivering
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	200,6	134,0	200,6	190,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa concernens intäkts-potential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	7,3	2,9	7,3	6,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	207,9	136,9	207,9	196,6		

Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	200,6	134,0	200,6	190,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	7,3	2,9	7,3	6,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,5%	97,9%	96,5%	96,9%		

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Periodens hyresintäkter, mkr	47,8	33,0	171,6	156,8	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	50,8	34,5	178,3	161,9		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	94,0%	95,7%	96,2%	96,8%		

Överskottsgrad, %						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	30,5	21,7	116,1	107,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskädliggör förvaltnings-verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	47,8	33,0	171,6	156,8		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	63,7%	65,8%	67,6%	68,4%		

Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	137 161	106 240	137 161	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	1 789	1 240	1 789	1 711	Totalt antal bostäder i förvaltning vid periodens slut.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	963	649	963	700	Totalt antal bostäder i pågående byggnation vid periodens slut.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 692	679	2 692	1 340	Totalt antal bostäder under projektutveckling vid periodens slut.	

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad, ggr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	15,5	11,1	57,3	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	-0,4	-0,8	-4,6	-5,1		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-11,2	-7,4	-39,1	-35,3		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,4	2,6	2,6	2,6		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under perioden enligt resultaträkningen, mkr	0,0	-2,8	-10,5	-13,3	Räntetäckningsgrad justerat för kostnader hänförliga till börsnotering inkluderade i central administration.	
(A-B-C-D/3)/-B Justerad räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,4	2,8	2,7	2,8		

Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 330,8	1 024,5	2 330,8	2 238,5	Eget kapital i procent av balans-omslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 753,0	3 523,5	5 753,0	5 352,3		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	40,5%	29,1%	40,5%	41,8%		

Belåningsgrad, %						
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr*	2 519,3	1 629,6	2 519,3	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	460,0	46,9	460,0	779,0		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkning, mkr	4 273,5	2 599,2	4 273,5	3 962,0		
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	48,2%	60,9%	48,2%	40,2%		

Genomsnittlig ränta, %						
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid periodens utgång, mkr	48,4	31,7	48,4	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	2 479,3	1 629,6	2 479,3	2 331,9		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,95%	1,95%	1,95%	1,90%		

Nettoinvesteringar, mkr						
A Förvärv under perioden, mkr	355,0	4,7	908,0	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	148,7	132,6	515,9	499,7		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	5,4	0,1	11,2	5,9		
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	0,0	-2,3	-2,3		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	509,2	137,5	1 432,8	1 061,1		

*Justerat för etapp 3 av Helsingborg / Brigaden 7 & 8:s andel av befintlig byggkredit (40,0 mkr), vilken per 31 mars 2020 inte var refinansierad och därmed inte omfattades av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter. Avseende etapp 1 och 2 av Helsingborg/Brigaden 7 & 8 är dessa refinansierade och omfattas per 31 mars 2020 av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter.

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 4 kv 2019 apr2020 mar	2019 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr						
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	30,5	21,7	116,1	107,3	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförligt till affärsområde förvaltning och räntenetto.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-3,3	-2,4	-15,0	-14,0		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,4	-0,8	-4,6	-5,1		
D Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-11,2	-7,4	-39,1	-35,3		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	15,5	11,1	57,3	52,9		

Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr						
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 330,8	1 024,5	2 330,8	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	26,6	15,0	26,6	12,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	337,9	241,5	337,9	310,3		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	27,0	5,9	27,0	21,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	2 668,2	1 275,1	2 668,2	2 540,2		

Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,9	2,9	2,9	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	3,7	3,7	3,7	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	2 668,2	1 275,1	2 668,2	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	33 889	25 000	33 889	33 889		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	78,74	51,01	78,74	74,96		

Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %						
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	78,74	51,01	78,74	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	74,96	48,54	51,01	48,54		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	5,0%	5,1%	54,4%	54,4%		

Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 330,8	1 024,5	2 330,8	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	33 889	25 000	33 889	33 889		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	68,78	40,98	68,78	66,05		

Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	15,5	11,1	57,3	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	33 889	25 000	27 799	25 830		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,46	0,44	2,06	2,05		

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,46	0,44	2,04	2,55	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	0,44	0,35	1,74	1,64		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	3,1%	25,9%	17,8%	24,6%		

Periodens resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	92,3	43,4	414,3	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, tusental	33 889	25 000	27 799	25 830		
A/B Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	2,72	1,73	14,90	14,14		

Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	33 889		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 889	25 000	27 799	25 830		

Kalendarium

Årsstämma 2020 ————— 19 maj 2020

Delårsrapport januari–juni 2020 ————— 19 augusti 2020

Delårsrapport januari–september 2020 — 11 november 2020



K-Fastigheter lanserade under våren en app som gör det lättare och tryggare för våra hyresgäster att komma i kontakt med oss och få rätt information.

K-Fastigheters app finns att ladda ned gratis från programbutiker som App Store och Google Play via sökordet *kfast*.

I appen finns bland annat lediga lägenheter, hyresavier och möjlighet att göra felanmälan.

Appen kommer att utvecklas löpande i samråd med våra hyresgäster.

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: 0709 994 970

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 CEST den 5 maj 2020.