

JANUARI
– JUNI 2020

DELÅRSRAPPORT

"Andra kvartalet 2020 är K-Fastigheters resultatmässigt starkaste kvartal hittills. Antalet byggstartade HEM under första halvåret 2020 motsvarar 102 procent av antalet som vi byggstartade under helåret 2019."

Under andra kvartalet 2020 byggstartade K-Fastigheter 95 Punkthuslägenheter i Vallensbæk Strand strax söder om Köpenhamn.



K-FASTIGHETER

K-FASTIGHETER 30 JUNI 2020

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 30 juni 2020 utgjorde 89 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 85 procent av kontrakterade hyror. Den 30 juni 2020 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 143 000 kvm fördelad på 1 865 lägenheter och ca 120 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 207 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 4 150 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till juni 2020 redovisar koncernen 75 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och 25 procent från verksamhet relaterad till fastighetsförvaltning.

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

OPERATIVA MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

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

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

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

ANTAL LÄGENHETER
I FÖRVALTNING

1 865 ST Q2 2020

1 711 ST Q4 2019

ANTAL LÄGENHETER
I BYGGNATION

1 249 ST Q2 2020

700 ST Q4 2019

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

5 751,5 MKR Q2 2020

4 396,7 MKR Q4 2019

HYRESINTÄKTER

49,0 MKR Q2 2020

38,6 MKR Q2 2019

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

2 818,0 MKR Q2 2020

2 540,2 MKR Q4 2019

FÖRVALTNINGSRESULTAT

19,5 MKR Q2 2020

16,7 MKR Q2 2019

K-FASTIGHETER ETABLERAR VERKSAMHET I DANMARK



1 april: K-Fast Danmark byggstartar Vallensbæk 7c i Vallensbæk Strand strax söder om Köpenhamn och K-Fastigheter etablerar sig därmed utanför Sverige. På byggrätten avser koncernen uppföra 95 Punkthuslägenheter.

K-FASTIGHETER I STRATEGISKT SAMARBETE MED BOKKLOK



SKANSKA & IKEA

16 april: K-Fastigheter och BokKlok ska samarbeta med målet att gemensamt bygga upp till tusen lägenheter de kommande tre åren. Bolagen delar synen att konceptuella byggmetoder ger förutsättningarna att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

K-FASTIGHETER VINNARE AV TVÅ KATEGORIER I "ÅRETS IPO 2019"



15 maj: Det svenska affärsmagasinet Affärsvärlden har granskat samtliga svenska börsnoteringar som genomfördes under 2019. Totalt granskades 42 bolag och av dessa utsågs K-Fastigheter till vinnare i kategorierna *Kursutveckling i klassen miljardbolag* och *Kvalitet i klassen miljardbolag*.

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

April – juni

- Covid-19 pandemin har inte haft någon väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet, resultat eller finansiell ställning under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Hyresintäkterna uppgick för kvartalet till 49,0 mkr (38,6), en ökning med 27 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 116,9 mkr (66,3), varav 4,8 mkr (6,2) avsåg externa projekt.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för kvartalet till 35,8 mkr (27,6), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 34,5 mkr (29,1).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för kvartalet till 18,9 mkr (47,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,5 mkr (16,7), en ökning med 17 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,58 kr per aktie (0,67), där minskningen primärt beror på ökat antal aktier i samband med börsnoteringen november 2019.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 136,4 mkr (70,8) och för derivat och övrigt till -16,0 mkr (-8,0).
- Kvartalets totalresultat uppgick till 111,3 mkr (90,0), motsvarande 3,28 kr per aktie (3,60).

Januari – juni

- Hyresintäkterna uppgick för perioden till 96,8 mkr (71,6), en ökning med 35 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen om 25,2 mkr beror till 30 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, till 52 procent på hyra från färdigställda fastigheter och till 18 procent på ökade hyror för jämförbart bestånd.

- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 207,9 mkr (126,6), varav 9,6 mkr (7,7) avsåg externa projekt.
- Koncernens bruttoresultat uppgick för perioden till 67,1 mkr (49,0), varav driftöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 64,9 mkr (50,8).
- Resultat före värdeförändringar uppgick för perioden till 27,3 mkr (52,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35,0 mkr (27,8), en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,03 kr per aktie (1,11), där minskningen primärt beror på ökat antal aktier i samband med börsnoteringen november 2019.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 257,8 mkr (118,4) och för derivat och övrigt till -29,8 mkr (-6,1). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 204,3 mkr (71,3) för pågående nybyggnation och 53,6 mkr (47,1) för fastigheter under förvaltning, där kommersiella fastigheter under förvaltning och byggrätter under perioden skrivits ned med 11,8 mkr på grund av ökad osäkerhet kring dessa fastighetsslag med anledning av Covid-19 pandemin.
- Periodens totalresultat uppgick till 203,6 mkr (133,4), motsvarande 6,01 kr per aktie (5,34).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 5 751,5 mkr (4 396,7), en ökning med 31 procent jämfört 31 december 2019 och med 55 procent sedan 30 juni 2019.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 2 818,0 mkr (2 540,2), motsvarande 83,15 kr per aktie (74,96), en ökning med 11 procent jämfört med 31 december 2019 och med 49 procent sedan 30 juni 2019.

Nyckeltal (se definition s. 27)	2020 apr–jun	2019 apr–jun	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	49,0	38,6	96,8	71,6	156,8
Förvaltningsresultat, mkr	19,5	16,7	35,0	27,8	52,9
Periodens totalresultat, mkr	111,3	90,0	203,6	133,4	365,3
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	575,6	430,9	1 084,7	568,3	1 061,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	5 751,5	3 704,8	5 751,5	3 704,8	4 396,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 818,0	1 394,1	2 818,0	1 394,1	2 540,2
Antal lägenheter i förvaltning	1 865	1 418	1 865	1 418	1 711
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 249	565	1 249	565	700
Antal lägenheter under projektutveckling	2 888	1 172	2 888	1 172	1 340
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	2,6	2,8	2,6
Soliditet, %	39,1%	28,5%	39,1%	28,5%	41,8%
Belåningsgrad, %	53,4%	61,0%	53,4%	61,0%	40,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,58	0,67	1,03	1,11	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-13,8%	89,1%	-7,0%	52,7%	24,6%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	83,15	55,76	83,15	55,76	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	5,6%	9,3%	10,9%	14,9%	54,4%
Resultat, kr per aktie*	3,28	3,60	6,01	5,34	14,14
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	25 830

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

Väsentliga händelser under andra kvartalet 2020

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

Övriga väsentliga händelser under andra kvartalet omfattar:

- Den 16 april 2020 meddelande 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 förvärv av BoKlok 48 hyreslägenheter på Telestadshöjden 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.

- K-Fastigheter förvärv av BoKlok 60 hyreslägenheter i Gävle, vilka färdigställs 2021.
- Samarbetet omfattar även vissa gemensamma framtida marknadsinsatser.
- I juni 2020 färdigställdes byggnationen av 30 Låghuslägenheter på Malmö/Tygelsjö 54:31, K-Fastigheters enda kvarvarande bostadsrättsprojekt. Projektet är samägt med SkåneVärden Holding AB och samtliga bostadsrätter är sålda. Projektet har överlämnats till Brf. Tygelsjö Ängspark och projektet resultatfördes under kvartal två 2020. K-Fastigheters andel uppgick till 3,9 mkr.
- Den 19 maj 2020 avhöll K-Fastigheter årsstämma. Samtliga ledamöter omvaldes på ett år och Erik Selin omvaldes till styrelsens ordförande. Årsstämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission samt återköp av aktier.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 8 juli 2020 tecknade K-Fastigheter avtal med Älmhults kommun om förvärv av fastigheterna Rötet 1 och Kedjan 1 i Älmhult. Fastigheterna har erhållit lagakraftvunnen detaljplan och förväntas erhålla bygglov under fjärde kvartalet 2020. På fastigheten ämnar K-Fastigheter uppföra maximalt 85 hyreslägenheter om totalt 5 534 kvm fördelat på 16 Låghus-, 39 Punkthus- och 30 Lamellhuslägenheter. Totalt förväntat hyresvärde om 9,6 mkr. Tillträde sker när bygglovets vunnit laga kraft och köpeskilling uppgår till 5,1 mkr.

FÖRVÄRVADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Örnen 33	Växjö	30 apr 2020	101	7 441	14,1	272,0
Turbanen 2 & 3	Hässleholm	30 sep 2020	30	2 040	2,1	31,0
Høje-Taastrup 4ee & 4ef	Høje-Taastrup	1 okt 2021	36	3 600	8,3	154,7

FÖRVÄRVADE BYGGRÄTTER

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Vallensbæk 7cq	Vallensbæk	Q2 2020	95	7 747	19,5	83,2
Trollet 1*	Växjö	Q2 2020	48	3 403	5,7	17,7
del av Sättra 108:29*	Gävle	Q2 2020	60	3 876	7,0	29,0
del av Fredriksskans 2:17*	Gävle	Q1 2021	88	6 000	10,5	18,7
Oppebygård 1:17*	Nyköping	Q3 2020	100	7 297	11,3	19,0
Nödinge 5:93*	Ale	2023	130	8 600	15,3	32,4

BYGGSTARTADE PROJEKT

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat hyresvärde (mkr)
Dirigenten 1 och Sångaren 1	Helsingborg	Q3 2021	15	1 410	2,3
Hällan 1	Hässleholm	Q3 2021	38	2 527	4,4
Hässjan 1 och Högaflén 1	Malmö	Q3 2022	62	3 822	8,5
Vallensbæk 7cq	Vallensbæk	Q4 2021	95	7 747	19,5
Kokhuset 1	Hässleholm	Q2 2022	38	2 808	4,6
Trollet 1	Växjö	Q4 2021	48	3 403	5,7
del av Sättra 108:29	Gävle	Q4 2021	60	3 876	7,0

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Hovrätten 20	Kristianstad	1 maj 2020	17	1 039	1,9
Intendenten 4 och 5	Hässleholm	1 jun 2020	21	1 701	2,7
Tygelsjö 54:31 (brf)	Malmö	30 jun 2020	30	2 236	-

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

*Ej tillträdd fastighet.

VD HAR ORDET



JACOB
KARLSSON

Verkställande
direktör

” Vi befinner oss i en dramatisk verklighet där människors liv och hälsa riskeras på grund av spridningen av Covid-19 samtidigt som ekonomierna står inför en sällan skådad inbromsning. I denna miljö redovisar vi vårt resultatmässigt starkaste kvartal någonsin i kombination med att vi byggt en plattform för fortsatt tillväxt genom förvärv av attraktiva byggrätter som är vår viktigaste råvara.

På nationell nivå bromsar försäljningen av nyproducerade bostadsrätter för andra kvartalet 2020. Exempelvis redovisar Hemnet att försäljningen minskade med 29 procent. Detta märker vi inom vår projektutveckling där betydligt färre konkurrenter är aktiva på transaktionsmarknaden av byggrätter i jämförelse med samma period föregående år. Detta är faktorer som gynnar tillväxten av vår projektportfölj, vilket återspeglas i de många transaktioner K-Fastigheter genomfört under första halvåret.

Även inom vår byggverksamhet finner vi att leverantörer av byggrelaterade produkter och tjänster är mer benägna att förhandla priser. Vi har säkerställt leveransen av kritiska komponenter för resterande del av verksamhetsåret samt byggt upp ett lager av produkter vi bedömer kan vara svåra att få tag på om nya fabriksstopp skulle införas föranlett av en andra smittspridningsvåg. Vår kontracykliska affärsmodell har ställts på prov och har än så länge hanterat de effekter som uppkommit av pandemin mycket väl. Under rådande förutsättningar gäller det att utifrån alla aspekter minimera riskerna för våra medarbetare, hyresgäster och övriga intressenter.

K-Fastigheter erbjuder attraktiva HEM på den svenska och danska bostadsmarknaden och har förmånen att verka i en mindre hårt drabbad bransch. Vi är verksamma i länder med sociala skyddsnät som bistår drabbade med ekonomiskt stöd. Den absoluta majoriteten av våra hyresgäster har god betalningsförmåga och vid varje ny uthyrning säkerställer vi vår hyresgästs betalningsförmåga genom krav om årsinkomst från tillsvidareanställning eller likvärdig ersättning som motsvarar minst tre gånger årshyran.

Sammanfattningsvis innebär Covid-19 fortsatt stor osäkerhet avseende den ekonomiska utvecklingen. I denna miljö fortsätter K-Fastigheter att agera och arbeta mot uppsatta operativa och finansiella mål som känns realistiska och jag har stark tilltro till vår affärsmodell och till att vi ska uppnå dessa mål.

Årets första sex månader har varit intensiva och givande med hög acceleration avseende produktion och utveckling av våra egenutvecklade konceptuella HEM. Jag summerade vårt första kvartal med ”rekord” och samma ord fungerar även utmärkt för att presentera det första halvåret. Det är med stor stolthet jag ser vad våra fantastiska medarbetare åstadkommit och hur väl rustade vi står inför vår fortsatta tillväxtresa. En konservativ industri där konceptuella bostadslösningar går från att vara något ingen ville beblanda sig med, till att vara en del av lösningen på bostadsbristen.

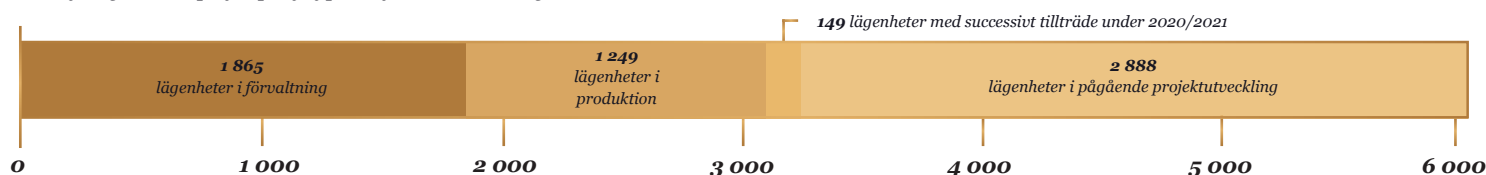
Under första halvåret 2020 har vi färdigställt 68 lägenheter och byggstartat 619 lägenheter, vilket innebär att vi ökat antal lägenheter i pågående produktion från 700 lägenheter vid ingången av året till 1 249 lägenheter vid halvårsskiftet, en ökning med 78 procent. Andra kvartalet 2020 är K-Fastigheters resultatmässigt starkaste kvartal hittills. Antalet byggstartade HEM under första halvåret 2020 motsvarar 102 procent av antalet som vi byggstartade under helåret 2019. Detta hade inte varit möjligt utan den effektivitet våra egenutvecklade konceptus innebär i form av tids- och kostnadseffektiv byggnation och förvaltning.

Därtill har vår projektportfölj avseende ännu ej påbörjade byggnationer ökat med hela 116 procent, från 1 340 till 2 888 lägenheter under årets första sex månader, en tillväxt som skapar en god framförhållning och även säkerställer K-Fastigheters framtida tillväxt.

Vårt samlade bestånd av HEM i förvaltning, i produktion, i projektportföljen samt genomförda men ej tillträdde förvärv per 30 juni 2020 uppgick till 6 151 lägenheter. Utgår vi från hyresvärdet per 30 juni 2020 och lägger till förväntat hyresvärde för HEM i pågående produktion och projektutveckling, samt genomförda men ej tillträdde förvärv, har vi säkerställt en tillväxt av hyresvärdet med ca 240 procent från dagens nivå.

Vår pågående produktion om 1 249 HEM påvisar en total anskaffningskostnad av vår egen produktion som uppgår till 73 procent av det förväntade marknadsvärdet, vilket innebär att vi har en vinstmarginal

Total fastighets- och projektportfölj per 30 juni 2020: 6 151 lägenheter



i form av orealiserade värdeförändringar förknippat med vår nyproduktion om 27 procent.*

För första halvåret 2020 genererade vi hela 75 procent av resultatet efter skatt i affärsområde projektutveckling och byggnation. Jag kommer inte att sluta lyfta fram att vi är så mycket mer än ett fastighetsbolag, vilket ovan resultat så tydligt påvisar.

Vårt förvaltningsresultat för perioden utvecklades positivt med 26 procent jämfört med samma period föregående år. Däremot redovisar vi en negativ utveckling av förvaltningsresultatet per aktie vilket primärt beror på ökat antal aktier för innevarande period, samt i mindre utsträckning på att vi bygger upp organisationen för framtida tillväxt. Ökningen ligger helt i linje med vår uttalade strategi att bygga organisationen för kommande tillväxt där vi går från dagens 1 865 lägenheter i förvaltning till att genom säkrade affärer och projektbank skapa möjligheter till över 6 151 lägenheter i förvaltning. På samma vis bygger vi vår projektutveckling- och byggorganisation med tillhörande faciliteter för tillverkning av byggnadskomponenter. Vi har en fortsatt stark överskottsgrad om 67 procent, vilken exklusive hyresbortfall skulle uppgå till 69 procent.

Vid periodens slut redovisar vi ett substansvärde om 83,15 kr per aktie, vilket motsvarar en tillväxt om 10,9 procent sedan årsskiftet. Det är en utveckling som med marginal är i linje med uppsatta mål. Detta trots att vi under kvartalet har skrivit ner värdet på delar av vårt kommersiella bestånd.

Extra glädjande under vårt första halvår 2020 är att vi genomfört två förvärv i Danmark, en attraktiv byggrätt i Vallensbæk Strand, 20 km söder om Köpenhamn, som vi redan hunnit byggstarta, samt en pågående produktion i Høje-Taastrup av 36 stadsradhus som vi tillträder efter färdigställande. Därtill har vi under april landat ett spännande samarbete med BoKlok, som ägs av Skanska och IKEA, och tillsammans med K-Fastigheter är störst i Sverige på konceptuella bostadslösningar. Vi har fokus på hyresrätten och BoKlok har fokus på bostadsrätten. Gemensamt kan vi skapa attraktiva stadsutvecklingsprojekt med blandade upplåtelseformer. Målet är att vi gemensamt ska skapa affärer för 1 000 lägenheter under tre år och när vi stänger böckerna för halvåret har vi redan hunnit med fyra affärer inom samarbetet.

Vi kan avslutningsvis konstatera att vår aktie med kortnamn KFAST B har utvecklats bra (+57 procent) under andra kvartalet, vilket står sig väl i förhållande till OMX Stockholm Mid-Cap index (+33 procent) och OMX Stockholm Real Estate index (+5 procent).

Jag vill tacka aktieägare och samarbetspartners för ert förtroende och ska i vanlig ordning och tillsammans med mina fantastiska lagkamrater göra allt för att bibehålla ert förtroende även framåt.

”

- Jacob Karlsson, juli 2020

*Den förväntade projektvinsten, definierad som skillnaden mellan förväntat marknadsvärde och bedömd anskaffningskostnad, tas upp som orealiserad värdeförändring med 20 procent vid byggstart och 80 procent löpande under byggprocessen i takt med nedlagda kostnader. För mer information se Not 16 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen 2019.



FASTIGHETSBESTÅND PER 30 JUNI 2020

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2020 av 71 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ och tre av fyra respektive en av tre inflyttade deletapper i Helsingborg Brigaden 7 & 8 respektive Växjö Örnen 33, fördelat på totalt 116 214 kvadratmeter bostäder och 26 633 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare hade koncernen 19 pågående byggnationer, fördelat på 80 508 kvadratmeter bostäder och 588 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 16 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 11 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

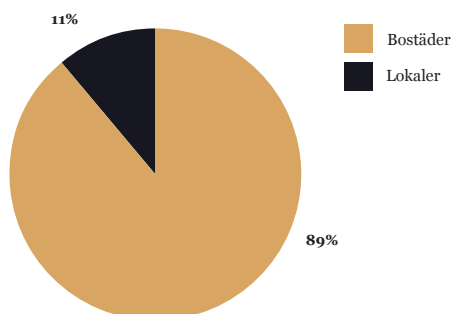
Av fastighetsbeståndet är 76 procent uppfört efter 2010 och 99 procent av fastighetsbeståndet återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 30 juni 2020 till 207,1 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 149,2 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 58 procent. 85 procent av de kontrakterade hyrorna är relaterade till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 1 865 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 117 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 7 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Vid periodens utgång uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 4 076,3 mkr (3 606,9), med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 4,17 procent (4,25). Det bokförda värdet på pågående nybyggnation uppgick till 1 168,6 mkr (447,7) och obebyggd mark och bygggrätter till 486,4 mkr (335,1). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 3 351,1 mkr (1 618,5) och drygt 7 380 mkr (3 400) för fastigheter under pågående projektutveckling.

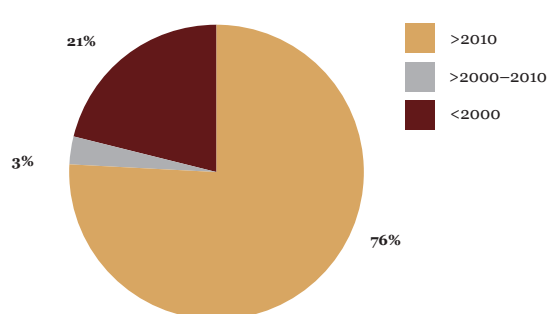
Av fastighetsbeståndet återfinns 87 procent av fastighetsvärdet i Skåne där huvuddelen av återfinns i Nordöstra Skåne (Hässleholm, Kristianstad, Osby) med 41 procent, följt av Nordvästra Skåne (Helsingborg, Höganäs, Landskrona) med 39 procent.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	4 396,7	3 018,1	3 018,1
+ Förvärv	708,2	314,0	557,7
+ Nybyggnation	364,8	253,6	499,7
- Försäljning	-1,0	0,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastighet	0,0	0,0	-9,3
Övriga förändringar	25,0	0,7	-7,0
Orealiserade värdeförändringar	257,8	118,4	339,8
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	5 751,5	3 704,8	4 396,7
Varav färdigställda förvaltningsfastigheter	4 076,3	2 737,6	3 606,9
Varav obebyggd mark och bygggrätter	486,4	249,3	335,1
Varav tomträtt	20,3	0,0	7,0
Varav pågående byggnation	1 168,6	717,8	447,7
Hyresvärde, mkr	2 18,0	161,9	196,6
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 450	1 331	1 460
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	406	373	398
Driftsöverskott, kr/kvm	1 044	958	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	95,0%	97,9%	96,9%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	93,8%	97,2%	96,8%
Överskottsgrad under perioden	67,1%	71,0%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	142 847	119 110	130 486
Antal lägenheter i förvaltning, st	1 865	1 418	1 711
Färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr	4 076,3	2 737,6	3 606,9
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,17%	4,41%	4,25%

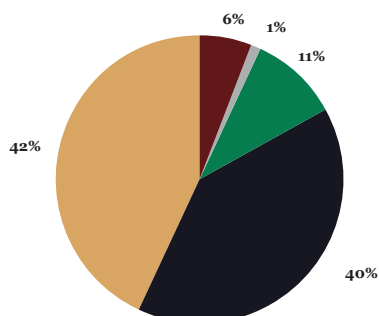
Fastighetsvärde per kategori 2020-06-30



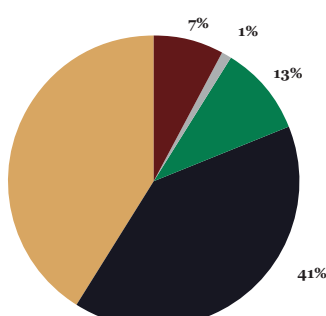
Fastighetsvärde per byggår 2020-06-30



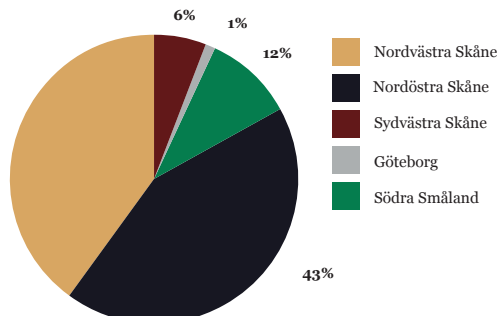
Förvaltade lägenheter 2020-06-30



Fastighetsvärde 2020-06-30



Hyresvärde 2020-06-30



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrnings-grad	Kontrakterad hyra	Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
Per koncepthus	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Låghus	456	34 419	0	34 419	1 127,5	32 758	53,9	1 565	99,4%	53,5	4,8	139	48,7	1 416
Lamellhus	625	31 564	543	32 107	1 313,9	40 924	62,1	1 933	98,7%	61,3	7,8	242	53,5	1 666
Punkthus	91	5 955	0	5 955	197,2	33 115	10,5	1 760	100,0%	10,5	1,6	263	8,9	1 496
Övrigt	693	44 276	26 090	70 366	1 437,6	20 431	91,6	1 302	89,4%	81,9	25,7	365	56,2	799
SUMMA/GENOMSnitt	1 865	116 214	26 633	142 847	4 076,3	28 536	218,0	1 526	95,0%	207,1	39,8	279	167,4	1 172

Per geografi														
Nordvästra Skåne	778	44 102	7 816	51 918	1 583,2	30 495	83,5	1 608	99,7%	83,3	17,2	331	66,1	1 272
Nordöstra Skåne	747	50 314	18 671	68 985	1 656,7	24 015	94,2	1 366	97,2%	91,6	17,2	250	74,4	1 078
Sydvästra Skåne	114	5 866	146	6 012	291,8	48 536	13,4	2 236	97,6%	13,1	1,7	281	11,4	1 901
Göteborg	14	990	0	990	32,3	32 626	1,6	1 654	100,0%	1,6	0,2	168	1,5	1 486
Södra Småland	212	14 942	0	14 942	512,2	34 282	25,2	1 688	69,6%	17,6	3,5	234	14,1	941
SUMMA/GENOMSnitt	1 865	116 214	26 633	142 847	4 076,3	28 536	218,0	1 526	95,0%	207,1	39,8	279	167,4	1 172
Fastighetsadministration											18,2	127		
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration											207,1	58,0	406	149,2

PÅGÅENDE BYGGNATION	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr'		
Per koncepthus	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Låghus	220	16 481	0	16 481	567,3	34 421	26,5	1 608	438,2	145,5	175,7
Lamellhus	620	35 781	198	35 979	1 686,0	46 860	76,2	2 117	1 193,3	417,4	575,7
Punkthus	349	24 370	390	24 760	957,8	38 685	49,8	2 009	749,3	375,2	462,4
Övrigt	60	3 876	0	3 876	140,0	36 120	7,0	1 806	130,9	0,0	1,8
SUMMA/GENOMSnitt	1 249	80 508	588	81 096	3 351,1	41 323	159,4	1 966	2 511,7	938,1	1 215,6

Per geografi											
Nordvästra Skåne	288	18 859	390	19 249	728,2	37 829	33,8	1 757	523,0	215,1	292,5
Nordöstra Skåne	182	12 404	0	12 404	398,6	32 135	20,6	1 663	327,7	148,3	180,8
Sydvästra Skåne	159	8 662	0	8 662	419,0	48 372	18,5	2 139	300,1	149,0	167,9
Göteborg	295	17 128	198	17 326	887,0	51 195	39,5	2 283	598,5	174,3	271,6
Södra Småland	170	11 832	0	11 832	411,3	34 762	20,4	1 724	351,4	167,6	198,0
Övrigt*	155	11 623	0	11 623	507,0	43 624	26,5	2 278	411,1	83,8	104,9
SUMMA/GENOMSnitt	1 249	80 508	588	81 096	3 351,1	41 323	159,4	1 966	2 511,7	938,1	1 215,6

PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING

Per koncepthus											
Låghus	1 241	91 894	0	91 894	3 341,5	36 363	155,1	1 687	2 342,1	104,9	104,9
Lamellhus	969	59 121	0	59 121	2 355,2	39 838	108,6	1 836	1 625,7	14,0	14,0
Punkthus	678	44 704	0	44 704	1 682,5	37 637	79,9	1 786	1 248,7	26,2	26,2
SUMMA/GENOMSnitt	2 888	195 719	0	195 719	7 379,3	37 704	343,5	1 755	5 216,4	145,1	145,1

Per geografi											
Nordvästra Skåne	950	73 000	0	73 000	2 738,0	37 507	125,2	1 716	1 830,0	51,5	51,5
Nordöstra Skåne	256	15 735	0	15 735	542,9	34 503	25,9	1 643	419,8	55,9	55,9
Sydvästra Skåne	585	35 121	0	35 121	1 399,9	39 859	65,8	1 872	990,4	17,7	17,7
Göteborg	730	46 600	0	46 600	1 848,7	39 672	83,7	1 796	1 266,8	0,0	0,0
Södra Småland	179	11 966	0	11 966	424,2	35 453	21,1	1 764	345,5	20,0	20,0
Övrigt*	188	13 297	0	13 297	425,6	32 005	21,8	1 641	363,9	0,0	0,0
SUMMA/GENOMSnitt	2 888	195 719	0	195 719	7 379,3	37 704	343,5	1 755	5 216,4	145,1	145,1

*Övrigt avser Köpenhamn, Gävle och Nyköping

SAMMANSTÄLLNING	Uthyrbar yta, kvm				Fastighetsvärde		Hyresvärde			
	Lgh	Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bokfört värde	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	1 865	116 214	26 633	142 847	4 076,3	28 536	218,0	1 526	4 076,3	
Pågående nybyggnation	1 249	80 508	588	81 096	3 351,1	41 323	159,4	1 966	1 215,6	
Pågående projektutveckling	2 888	195 719	0	195 719	7 379,3	37 704	343,5	1 755	145,1	
Pågående nybyggnation övrigt									283,8	
Obebyggd mark									10,5	
Tomträtter									20,3	
SUMMA/GENOMSnitt	6 002	392 441	27 221	419 662	14 806,7	35 282	720,9	1 718	5 751,5	

' Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdetförändring förvaltningsfastigheter om 353,0 mkr.

VIKTIG INFORMATION

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

Information om pågående byggnationer och projektutveckling i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



KRISTIANSTAD

Öllsjö 7:47 –
12 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

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 panelement.



HELSINGBORG

Brigaden 7 & 8 –
179 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

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

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. 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 såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.

Konstruktionsfakta:

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



HÄSSLEHOLM

Tre Överstar 7 –
29 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

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

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

Konstruktionsfakta:

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

FÖRVÄRVADE OCH FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER ANDRA KVARTALET 2020



ÖRNEN

Växjö



TURBANEN

Hässleholm



HØJE-TAASTRUP

Skjeberg Alle



HOVRÄTTEN

Kristianstad



INTENDENTEN

Hässleholm



TYGELSJÖ

Malmö

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER

Växjö Örnen 33

I Folkparken i centrala Växjö tillträdde K-Fastigheter den 30 april 2020 den andra av två etapper om totalt 13 091 kvm fördelat på 171 lägenheter med ett totalt hyresvärde om ca 24,2 mkr. Förvärvet skedde från Boro-koncernen och Peab har stått för entreprenaden. Etapp två omfattar 7 441 kvm fördelat på 101 lägenheter med ett hyresvärde om ca 14,1 mkr. Inflyttning sker successivt från maj till september 2020.

Hässleholm Turbanen 2 & Turbanen 3

På Maltgatan i centrala Hässleholm har K-Fastigheter förvärvat bostadsfastigheterna Turbanen 2 och Turbanen 3 om totalt 2 040 kvm fördelat på 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944 och successivt renoverade. Ambitionen är att framöver i takt med naturlig omflyttning renovera lägenheterna enligt K-Fastigheters renoveringsprogram K-Fast 2.0. Hyresvärdet 2,1 mkr. Köpeskilling 31,0 mkr. Tillträde 30 september 2020.

Høje-Taastrup 4ee & 4ef

På Skjeberg Alle i Høje-Taastrup, ca 2 mil väster om Köpenhamns centrum, har K-Fastigheter förvärvat Høje-Taastrup 4ee & 4ef. Fastigheten ligger i ett område med nybyggda hyres- och ägarlägenheter med närhet till handel och goda kommunikationer till Köpenhamns centrum. På fastigheten kommer 36 radhuslägenheter om totalt 3 600 kvm att uppföras och entreprenaden utförs av Borohus Danmark ApS. Tillträde sker i samband med färdigställande senast 1 oktober 2021. Förväntat hyresvärde ca DKK 5,9 mkr. Köpeskilling DKK 110,0 mkr.

FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

Kristianstad Hovrätten 20

På Hovrätten 20 i Kristianstad där K-Fastigheter sedan tidigare har en kommersiell fastighet har K-Fastigheter uppfört 17 nya lägenheter om totalt 1 039 kvm. Hyresvärde 1,9 mkr. Peab har svarat för entreprenaden och inflyttning skedde 1 maj 2020.

Hässleholm Intendenten 4 & 5

På T4-området i Hässleholm på fastigheten Hässleholm Intendenten 4 & 5 har K-Fastigheter färdigställt 21 nya Låghuslägenheter om totalt 1 701 kvm. Hyresvärde 2,7 mkr. Entreprenad i egen regi och inflyttning skedde 1 juni 2020. Efter färdigställandet har K-Fastigheter 124 lägenheter på T4-området, varav 72 Låghuslägenheter.

Malmö Tygelsjö 54:31

I Tygelsjö, 1 mil söder om Malmö centrum, har K-Fastigheter i samarbete med SkåneVärden färdigställt 30 Låghuslägenheter till Brf. Tygelsjö Ängspark. Projektet var K-Fastigheters enda återstående bostadsrättsprojekt och samtliga bostadsrätter var sålda vid överlämnandet i juni 2020.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER ANDRA KVARTALET 2020



ÖDÅKRA

Helsingborg



HÄLLAN

Hässleholm



HÄSSJAN

Malmö



VALLENSBÆK STRAND

Köpenhamn



TROLLET

Växjö



KOKHUSET

Hässleholm



SÄTRA

Gävle

Illustration från BoKlok.

PÅBÖRJADE BYGGNATIONER

15 Låghuslägenheter i Ödåkra, Helsingborg

På Dirigenten 1 och Sångaren 1 i Ödåkra strax norr om Helsingborg med närhet till Väla köpcentrum och med god kommunikation till Helsingborg kommer K-Fastigheter uppföra 15 Låghuslägenheter med ett hyresvärde om ca 2,3 mkr. Förväntad inflyttning september 2021.

38 Punkthuslägenheter i Hällan

På Hällan 1 i centrala Hässleholm intill centralstationen kommer K-Fastigheter uppföra 38 Punkthuslägenheter om totalt 2 527 kvm med ett hyresvärde om ca 4,4 mkr. Förväntad inflyttning september 2021.

62 Lamellhuslägenheter på Elinegård, Malmö

På Hässjan 1 och Högafln 1 på Elinegård i Malmö, intill pågående byggnation av Höfånget 1 och med närhet till bl.a. Hyllie station och Emporia köpcentrum, kommer K-Fastigheter uppföra 62 Lamellhuslägenheter om totalt 3 822 kvm med ett hyresvärde om ca 8,5 mkr. Förväntad inflyttning juli 2022.

95 Punkthuslägenheter i Vallensbæk Strand

I Vallensbæk Strand, strax söder om Köpenhamn, med goda kommunikationer och närhet till havet, kommer K-Fastigheter uppföra 95 Punkthuslägenheter om totalt 7 747 kvm med ett hyresvärde om ca 19,5 mkr. Förväntad inflyttning december 2021.

48 lägenheter på Telestadshöjden i Växjö i samarbete med Skanska/BoKlok

På Trollet 1 i Telestad strax söder om Växjö, kommer K-Fastigheter i samarbete med Skanska/BoKlok uppföra 48 lägenheter om totalt 3 403 kvm med ett hyresvärde om ca 5,7 mkr. Utvändig standard enligt Skanska/BoKloks koncept och invändig standard enligt K-Fastigheters koncept. Förväntad inflyttning december 2021.

38 Låghuslägenheter på T4-området i Hässleholm

K-Fastigheter fortsätter sin byggnation på T4-området i Hässleholm genom byggnation av 38 Låghuslägenheter på fastigheten Kokhuset 1. Byggnationen omfattar totalt 2 808 kvm med ett hyresvärde om ca 4,6 mkr. Förväntad inflyttning april 2022.

60 lägenheter på Gavlehov i Gävle i samarbete med Skanska/BoKlok

På del av Sättra 108:29 i Gavlehov i Gävle intill Gävletravet, kommer K-Fastigheter i samarbete med Skanska/BoKlok uppföra 60 lägenheter om totalt 3 876 kvm med ett hyresvärde om ca 7,0 mkr. Förväntad inflyttning oktober 2021.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 apr–jun	2019 apr–jun	2020 jan–jun	2019 jan–jun	Rullande 4 kv 2019 jul – 2020 jun	2019 jan–dec
Hyesintäkter	49,0	38,6	96,8	71,6	181,9	156,8
Projekt- och entreprenadsättning	4,8	6,2	9,3	7,7	30,3	28,6
Övriga intäkter	0,1	0,1	0,3	0,3	1,8	1,9
Nettoomsättning	53,8	44,8	106,4	79,6	214,1	187,3
Drift	-6,9	-5,0	-15,8	-11,6	-27,7	-23,5
Underhåll	-2,3	-0,4	-4,2	-1,5	-10,2	-7,5
Fastighetsskatt	-0,8	-0,9	-1,8	-1,3	-4,1	-3,6
Fastighetsadministration	-4,5	-3,2	-10,0	-6,8	-18,2	-15,0
Kostnader fastighetsförvaltning	-14,5	-9,6	-31,8	-21,1	-60,2	-49,5
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-3,6	-7,7	-7,5	-9,5	-24,9	-26,8
Bruttoresultat	35,8	27,6	67,1	49,0	129,0	111,0
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	34,5	29,1	64,9	50,8	121,4	107,3
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	1,3	-1,6	2,1	-1,8	7,6	3,7
Central administration	-7,1	-11,7	-17,2	-18,9	-40,4	-42,1
Av- och nedskrivningar	-2,0	-0,2	-3,2	-2,7	-15,6	-15,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	4,2	39,8	3,7	41,4	23,3	61,0
Räntenetto	-11,9	-8,5	-23,1	-15,8	-42,6	-35,3
Resultat före värdeförändringar	18,9	47,0	27,3	52,9	53,7	79,3
varav förvaltningsresultat	19,5	16,7	35,0	27,8	60,1	52,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	136,4	70,8	257,8	118,4	479,2	339,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-16,0	-8,0	-29,8	-6,1	-11,0	12,7
Resultat före skatt	139,3	109,9	255,3	165,3	521,9	431,8
Skatt på periodens resultat	-27,6	-19,9	-51,3	-31,9	-85,9	-66,5
Periodens resultat	111,7	90,0	204,0	133,4	435,9	365,3
Övrigt totalresultat	-0,4	0,0	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Periodens totalresultat	111,3	90,0	203,6	133,4	435,5	365,3
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	111,3	90,0	203,6	133,4	435,5	365,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie	3,28	3,60	6,01	5,34	14,40	14,14

RESULTAT JANUARI–JUNI 2020

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

För såväl förvaltnings- som projekt- och entreprenadverksamheten kan konstateras att påverkan av Covid-19 pandemin hittills är begränsad och K-Fastigheter har under perioden fram till avgivande av denna delårsrapport inte erfart någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning. Samtliga pågående byggnationer och befintliga plan- och bygglovsprocesser har löpt på enligt plan under perioden, nya byggnationer har kunnat påbörjas utan försening och hyresintäkterna har endast påverkats marginellt då de hyresuppgörelser som slutits primärt avser tillfälliga hyreslättnader.

INTÄKTER

Nettoomsättningen för andra kvartalet 2020 uppgick till 53,8 mkr (44,8) och för perioden till 106,4 mkr (79,6). Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 49,0 mkr (38,6) och för perioden till 96,8 mkr (71,6), vilket är en ökning för perioden med 35 procent. Ökningen för perioden om 25,2 mkr beror till 30 procent på hyra från under perioden förvärvade fastigheter, 52 procent på hyra från färdigställda fastigheter och 18 procent på ökade hyror för jämförbart bestånd.

Utveckling hyresintäkter (mkr)	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	76,2	41,8	133,0
Färdigställda fastigheter	13,0	13,7	12,9
Förvärvade fastigheter	7,6	16,1	10,9
Hyresintäkter	96,8	71,6	156,8

K-Fastigheter har under andra kvartalet slutit ett antal uppgörelser med kommersiella hyresgäster avseende hyreslättnader. Dessa hyreslättnader uppgår totalt till 0,4 mkr och skall vara återbetalda senast 31 mars 2021. Andelen sena betalningar har ökat marginellt under andra kvartalet 2020. Av totalt aviserade hyror för andra kvartalet 2020 var 98,5 procent (98,8) betalda per 30 juni 2020, att jämföra med 99,1 procent (98,6) per 31 mars 2020.

Uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95,0 procent (97,9) och under perioden har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 93,8 procent (97,2). Den lägre uthyrningsgraden under perioden beror primärt på ett av K-Fastigheter under januari 2020 förvärvat pågående projekt i Växjö med successiv inflyttning under våren, ett projekt där uthyrningsgraden var noll vid tillträdet och som sedan successivt arbetats upp, samt generellt hög färdigställandegrad. I de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period är den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt mycket hög.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 207,9 mkr (126,6), varav 198,2 mkr (119,0) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 9,6 mkr (7,7) 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 31,8 mkr (21,1), vilket är en ökning med 51 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, 30 procent, på kostnadsökning i jämförbart bestånd, vilket primärt beror på helårseffekter. Fastighetsadministration uppgick till 10,0 mkr (6,8) och ökade primärt till följd av utökad organisation för att hantera den växande fastighetsportföljen. Överskottsgraden för perioden uppgick till 67,1 procent (71,0) och påverkas jämfört med motsvarande period föregående år primärt av högre kostnader för fastighetsadministration samt lägre ekonomisk uthyrningsgrad under perioden.

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

Utveckling fastighetskostnader (mkr)	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jan–dec
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-16,6	-9,4	-29,7
Färdigställda fastigheter	-2,4	-1,5	-3,1
Förvärvade fastigheter	-2,8	-3,4	-1,8
Direkta fastighetskostnader	-21,8	-14,4	-34,5
Fastighetsadministration	-10,0	-6,8	-15,0
Fastighetsförvaltningens kostnader	-31,8	-21,1	-49,5

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

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

KOSTNADER CENTRAL ADMINISTRATION, AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, projektutveckling, IR/kommunikation, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 17,2 mkr (18,9). 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 central administration kostnader om 7,2 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Kostnaderna har under perioden påverkats positivt med 0,3 mkr av sökt och erhållen lättnad för arbetsgivaravgifter för perioden mars till juni 2020.

Nedskrivningar för perioden omfattar bland annat utrangering av byggnadskomponenter i samband med bolagets renoveringsprogram K-Fast 2.0. Vidare omfattas nedskrivningar relaterade till förväntade kreditförluster, vilka ökats med 0,6 mkr under andra kvartalet genom justering i både den förenklade metoden (management overlay) och den

generella metoden (default rates), för att ta höjd för ökad osäkerhet som en följd av Covid-19 pandemin.

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

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 3,7 mkr (41,4) påverkat positivt med 3,9 mkr genom försäljning av ett bostadsrättsprojekt i Tygelsjö. Samtliga ägda intresse- och gemensamt styrda bolag är projektbolag där intäkterna inte är löpande utan redovisas i samband med att projekt realiserar. För motsvarande period 2019 påverkades resultatet från andelar i koncern- och intressebolag i betydande omfattning av utdelningen av tillgångarna i det gemensamt ägda Balder Skåne AB och resultatet i Novum Samhällsfastigheter AB, som under perioden sålde ett projekt i Falkenberg.

RÄNTENETTO

Räntenettet för perioden uppgick till -23,1 mkr (-15,8). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,85 procent (1,84) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har under perioden dels påverkats av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv förvaltningsfastigheter och nybyggnation, dels av en under perioden relativt högre basränta. Kreditmarginalerna har varit stabila under perioden.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 19,5 mkr (16,7) och för perioden till 35,0 mkr (27,8), en ökning med 17 respektive 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,03 kr per aktie (1,11), vilket är en minskning med 7 procent jämfört med motsvarande period 2019, vilket primärt beror på ökat antal aktier i samband med börsnoteringen i november 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 krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 257,8 mkr (118,4) fördelat på fastigheter under förvaltning med 53,6 mkr (47,1) och pågående nybyggnation med 204,3 mkr (71,3).

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 0,3 mkr (3,2). Resterande 204,0 mkr (68,1) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,97 procent (4,16).

Av realiserade värdeförändringar för fastigheter under förvaltning är 19,9 mkr (38,3) relaterade till förvärv under perioden. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter bidrog förbättrat driftnetto med 16,4 mkr (10,0) och förändrade värderingsförutsättningar med 17,2 mkr (-1,3). Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,17 procent (4,41).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark, byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens utgång till 4,09 procent (4,31). Att det

genomsnittliga direktavkastningskravet minskat under perioden, trots rådande osäkerhet på marknaden, skall ses i ljuset av att K-Fastigheters successivt förändrade fastighetsportfölj med fokus på nybyggda bostäder i attraktiva lägen och minskad andel kommersiella lokaler. Av realiserade värdeförändringar på fastigheter under förvaltning om totalt 53,6 mkr för perioden har värdet ökat med 65,3 mkr för bostäder och minskat med 11,8 mkr för kommersiella lokaler och byggrätter.

Värdeförändring (mkr)	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Förändring driftnetto	16,4	10,0	26,5
Pågående nybyggnation	204,3	71,3	186,4
Mark och outnyttjade byggrätter	-4,7	0,0	12,7
Förändring avkastningskrav	21,9	-1,3	51,2
Förvärv	19,9	38,3	62,9
Försäljning	0,0	0,0	0,0
Totalt	257,8	118,4	339,8

Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till -29,8 mkr (-6,1) fördelat på värdeförändring räntederivat -25,7 mkr (-6,1) och realiserade valutakursförluster om -4,1 mkr (0,0). Utvecklingen under andra kvartalet berodde primärt på lägre marknadsräntor, vilket påverkar marknadsvärdet på koncernens räntederivat negativt, samt stärkt kronkurs, vilket påverkar koncernens nettotillgångar i utlandet negativt. Koncernens derivat utgörs av räntederivat som syftar till att minska koncernens ränterisk. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -38,5 mkr (-12,8) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatteberäkning 30 juni 2020 (mkr)	2020 jan-jun	Underlag
Skatt på resultat före skatt	255,3	
Skattesats, %	21,4%	
Skatt enligt gällande skattesats	-54,6	255,3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	1,0	-4,7
Ej skattepliktiga intäkter	1,2	-5,6
Andra ej bokförda kostnader	1,1	-5,2
Summa	-51,3	239,7

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-51,3
Procent av resultat före skatt, %	20,1%

Uppskjuten skattefordran hänförlig till:

Underskottsavdrag	12,8	62,2
Räntenetto	10,4	50,5
Fastigheter	0,1	0,7
Räntederivat	7,9	38,5
Övriga poster	0,8	4,1
Summa	32,1	156,0

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:

Fastigheter, färdigställda	295,6	1 434,9
Fastigheter, under byggnation	72,7	353,0
Obeskattade reserver	0,7	3,4
Övriga poster	0,5	2,3
Summa	369,5	1 793,6

SKATT

Periodens aktuella skatt uppgick till 1,2 mkr (9,9). Uppskjuten skatt uppgick till 50,1 mkr (21,9), påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 257,8 mkr (118,4). Den relativt högre aktuella skatten för jämförelseperioden 2019 beror på en konservativ bedömning av effekterna för de under 2019 nya reglerna kring skattemässiga avdrag för räntekostnader.

Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då K-Fastigheter gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader, vilket beräknats innebära att K-Fastigheter för perioden inte kunnat göra avdrag för räntekostnader om ca 19,3 mkr. Då denna effekt primärt påverkar de bolag i koncernen som under perioden haft fastigheter under nybyggnation (långt eller inget resultat relativt ränta på byggkrediter) och då framtida intäkter från dessa fastigheter förväntas kunna nyttjas för avdrag av räntekostnader, har den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnaderna bokats upp som en uppskjuten skattefordran.

I balansräkningen per 30 juni 2020 redovisas nettovärdet av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT OCH PERIODENS TOTALRESULTAT

I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till -0,4 mkr (0).

Totalresultatet för det andra kvartalet 2020 uppgick till 111,3 mkr (90,0). Periodens totalresultat uppgick till 203,6 mkr (133,4) och resultat per aktie uppgick till 6,01 kr (5,34).



FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

(mkr)	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 751,5	3 704,8	4 396,7
Rörelsefastigheter	19,7	7,5	19,9
Inventarier	16,2	9,3	14,0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 787,4	3 721,5	4 430,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	47,6	24,1	43,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	47,6	24,1	43,8
Summa anläggningstillgångar	5 834,9	3 745,6	4 474,5
Omsättningstillgångar			
Varulager	0,2	0,3	0,2
Kundfordringar	6,0	41,9	43,6
Övriga fordringar	40,4	17,5	29,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96,7	19,5	25,5
Kortfristiga placeringar	0,0	38,6	0,0
Likvida medel	274,8	49,7	779,0
Summa omsättningstillgångar	418,2	167,4	877,9
Summa tillgångar	6 253,1	3 913,0	5 352,3

(mkr)	2020 30 jun	2019 30 jun	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	1 510,0	1 114,3	1 306,4
Totalt eget kapital	2 442,0	1 114,3	2 238,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	337,4	248,1	288,9
Långfristiga räntebärande skulder	2 868,6	1 853,0	2 281,3
Derivatinstrument	38,5	31,7	12,8
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	8,7	12,9	18,1
Summa långfristiga skulder	3 253,2	2 145,7	2 601,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	446,8	531,7	363,1
Leverantörsskulder	61,5	36,5	57,6
Aktuella skatteskulder	0,0	5,6	5,7
Övriga kortfristiga skulder	19,0	23,6	23,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30,6	55,7	63,3
Summa kortfristiga skulder	557,9	653,0	512,9
Summa skulder	3 811,1	2 798,7	3 113,9
Summa eget kapital och skulder	6 253,1	3 913,0	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				133,4	133,4
Eget kapital, per 30 juni 2019	500	0,1	0,0	1 114,2	1 114,3
Periodens totalresultat				231,9	231,9
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				203,6	203,6
Utgående balans per 30 juni 2020	33 888 528	54,2	877,9	1 510,0	2 442,0

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 30 JUNI 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 5 751,5 mkr (4 396,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 4 076,3 mkr (3 606,9), obebyggd mark och byggrätter 486,4 mkr (335,1), tomträtter 20,3 mkr (7,0) och pågående nybyggnation 1 168,6 mkr (447,7). Under perioden har 377,5 mkr (254,3) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 708,2 mkr (314,0). Inga väsentliga försäljningar (0,0) har genomförts under perioden.

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Ingående redovisat värde	4 396,7	3 018,1	3 018,1
+ Förvärv	708,2	314,0	557,7
+ Nybyggnation	364,8	253,6	499,7
+ Till- och ombyggnation	12,7	0,7	5,9
- Försäljning	-1,0	0,0	-2,3
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	0,0	-9,3
- Övriga omklassificeringar	12,2	0,0	-12,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	257,8	118,4	339,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	58,2	47,1	140,7
varav obebyggd mark och byggrätter	-4,7	0,0	12,7
varav pågående nybyggnation	204,3	71,3	186,4
Utgående redovisat värde	5 751,5	3 704,8	4 396,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	4 076,3	2 737,6	3 606,9
varav obebyggd mark och byggrätter	486,4	249,3	335,1
varav tomträtter	20,3	0,0	7,0
varav pågående nybyggnation	1 168,6	717,8	447,7

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

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 274,8 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 2 442,0 mkr (2 238,5), vilket motsvarar 72,06 kr per aktie (66,05). Ökningen förklaras av periodens resultat om 203,6 mkr (133,4).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 2 818,0 mkr (2 540,2) motsvarande 83,15 kr per aktie (74,96). Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 11 procent jämfört med 31 december 2019.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEDERIVAT

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 315,4 mkr (2 644,3), varav 446,8 mkr (363,1) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 2 681,1 mkr (2 331,9), byggkrediter om 611,9 mkr (303,2), leasingsskulder om 22,5 mkr (9,2) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (0,0). Belåningsgraden för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 53,4 procent (40,2). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation samt förvärv.

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 4 226,9 mkr (3 239,7), varav 2 681,1 mkr (2 331,9) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 403,5 mkr (322,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 1 455,8 mkr (817,8) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter och check- och depåkrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 611,9 mkr (303,2) respektive 0,0 mkr (0,0). Koncernens totala avtalade outnyttjade kreditutrymme uppgick den 30 juni 2020 till 90,0 mkr (90,0) exkluderat byggkrediter.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 30 juni 2020 till 2,6 år (3,2).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 1 707,0 mkr (1 207,0) vid periodens utgång, varav 200,0 mkr utgörs av swappar med framtida start, vilka startar 31 december 2020. Verkligt värde för derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till -38,5 mkr (-12,8). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 4,2 år (3,3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,85 procent (1,90) inklusive effekter av räntederivat och 1,57 procent (1,62) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvaltnings- och

Substansvärde (mkr)	30 jun 2020		30 jun 2019		31 dec 2019	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 442,0	72,06	1 114,3	44,57	2 238,5	66,05
Återläggning						
Derivat enligt balansräkning	38,5	1,14	31,7	1,27	12,8	0,38
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	369,5	10,90	248,1	9,92	310,3	9,16
Avdrag						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkning	32,1	0,95	0,0	0,00	21,4	0,63
Långsiktigt substansvärde (NAV)	2 818,0	83,15	1 394,1	55,76	2 540,2	74,96

Kredit- och ränteförfallostruktur 30 juni 2020
(exkl. bygg- och checkkrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Belopp	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
0–1 år	974,1	1,57%	403,5	403,5
1–2 år	7,0	3,47%	264,9	264,9
2–3 år	100,0	1,96%	973,3	973,3
3–4 år	200,0	1,88%	576,5	576,5
4–5 år	300,0	1,83%	463,0	463,0
> 5 år	1 100,0	2,02%	0,0	0,0
Totalt	2 681,1	1,85%	2 681,1	2 681,1

Förfallostruktur derivat (mkr)

Löptid räntederivat	Forward-startade räntederivat		Ränta	Värde
	Ränte-derivat	Räntederivat		
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%	-1,2
3–4 år	200,0	0,0	0,42%	-2,8
4–5 år	300,0	0,0	0,37%	-4,3
> 5 år	900,0	200,0	0,56%	-30,1
Totalt	1 507,0	200,0		-38,5

rörelsefastigheter uppgick till 44 procent (48) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 11,7 mkr (11,2). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

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

LEASINGAVTAL

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

Nyttjanderättstillgångar

(mkr)	Tomträtter		IT-utrustning		Leasing-skuld	
	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	0,3	0,6	0,9	0,9	
Avskrivningar	0,0	-0,5	-0,1	-0,6	0,0	
Avslutade avtal	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	
Omvärderingar av avtal	13,3	0,0	0,0	13,2	13,2	
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	
Per 30 juni 2020	20,3	1,7	0,5	22,5	22,5	

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-juni Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	96,8	0,0	0,0	0,0	96,8
Övriga intäkter	0,0	0,0	9,6	0,0	9,6
Verksamhetens rörelsekostnader	-31,8	0,0	-7,5	0,0	-39,3
Bruttoresultat	64,9	0,0	2,1	0,0	67,1
Kostnader central administration	-5,7	-5,7	-5,7	0,0	-17,2
Av- och nedskrivningar	-1,1	-1,1	-1,1	0,0	-3,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	3,7	3,7
Räntenetto	-23,1	0,0	0,0	0,0	-23,1
Resultat före värdeförändringar	35,0	-6,8	-4,6	3,7	27,3
Värdeförändring fastigheter	53,6	204,3	0,0	0,0	257,8
Värdeförändring derivat och övrigt	0,0	0,0	0,0	-29,8	-29,8
Resultat före skatt	88,6	197,5	-4,6	-26,1	255,3
Skatt	-10,4	-39,7	0,0	-1,2	-51,3
Periodens resultat	78,2	157,8	-4,6	-27,4	204,0

30 juni 2020 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	4 606,6	1 168,6	19,7	40,1	5 834,9
Omsättningstillgångar	97,9	0,0	5,2	315,1	418,2
Summa tillgångar	4 704,5	1 168,6	24,9	355,2	6 253,1
Långfristiga skulder	2 616,3	611,9	1,8	23,2	3 253,3
Kortfristiga skulder	483,2	0,0	52,8	21,9	557,9
Summa skulder	3 099,6	611,9	54,5	45,1	3 811,2

2019 jan-juni Resultaträkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Hysesintäkter	71,6	0,0	0,0	0,0	71,6
Övriga intäkter	0,3	0,0	7,7	0,0	8,0
Verksamhetens rörelsekostnader	-21,1	0,0	-9,5	0,0	-30,6
Bruttoresultat	50,8	0,0	-1,8	0,0	49,0
Kostnader central administration	-6,3	-6,3	-6,3	0,0	-18,9
Av- och nedskrivningar	-0,9	-0,9	-0,9	0,0	-2,7
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	18,4	18,4
Räntenetto	-15,8	0,0	0,0	0,0	-15,8
Resultat före värdeförändringar	27,8	-7,2	-9,0	18,4	30,0
Värdeförändring fastigheter	70,0	71,3	0,0	0,0	141,3
Värdeförändring derivat och övrigt	-25,5	0,0	0,0	19,4	-6,1
Resultat före skatt	72,3	64,1	-9,0	37,9	165,4
Skatt	-14,4	-14,7	0,0	-2,8	-31,9
Periodens resultat	57,9	49,4	-9,0	35,1	133,5

30 juni 2019 Balansräkning (mkr)	För- valtning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt	Kon- cernen
Anläggningstillgångar	3 002,4	717,8	17,4	8,1	3 745,6
Omsättningstillgångar	40,4	0,0	35,1	91,9	167,4
Summa tillgångar	3 042,7	717,8	52,5	100,0	3 913,0
Långfristiga skulder	1 190,7	468,7	3,5	482,8	2 145,7
Kortfristiga skulder	590,4	0,0	41,4	21,2	653,0
Summa skulder	1 781,1	468,7	44,9	504,0	2 798,7

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens rapport över kassaflöden (mkr)	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	26,6	15,6	46,7	27,4	53,7
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	2,0	-0,2	3,2	2,3	15,2
Erhållen utdelning	0,0	116,4	0,0	116,4	37,1
Räntenetto	-11,9	-8,5	-23,1	-15,8	-35,3
Betald/erhållen skatt	-0,6	-2,1	-1,2	-7,6	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16,1	121,2	25,6	122,7	69,4
Förändring rörelsefordringar	32,9	-6,3	-44,4	-28,0	-47,5
Förändring rörelseskulder	-32,6	-16,5	-38,7	-0,8	27,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16,4	98,4	-57,5	93,9	49,5
Investeringsverksamheten					
Investeringar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-3,2	-0,1	-4,9	-0,1	-0,1
Investeringar i fastigheter	-230,7	-274,8	-528,3	-279,7	-450,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,4	-1,6	-3,6	-2,0	-6,7
Investeringar i pågående nyanläggning	-347,9	-133,1	-572,2	-265,7	-513,6
Avyttring kortfristiga placeringar	0,0	72,3	0,0	72,3	110,9
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	-5,3	0,0	-5,3	-5,4
Avyttring fastigheter	0,5	0,0	0,5	0,0	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-583,7	-342,5	-1 108,5	-480,3	-863,5
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	396,3	295,8	687,1	405,0	689,2
Amortering av lån	-14,5	-14,3	-25,5	-21,5	-41,1
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0	0,0	892,1
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	381,8	281,5	661,7	383,4	1 540,3
Periodens kassaflöde	-185,5	37,4	-504,4	-3,0	726,3
Omräkningsdifferens	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens början	460,0	12,3	779,0	52,7	52,7
Likvida medel vid periodens slut	274,8	49,7	274,8	49,7	779,0

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

MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(mkr)	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,1	0,3
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,1	0,3
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-9,8	-14,1	-31,8
Personalkostnader	-8,0	-5,4	-11,7
Avskrivningar	-0,1	0,0	-0,1
Summa rörelsens kostnader	-17,9	-19,6	-43,6
Bruttoresultat	-17,9	-19,5	-43,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,1	101,0	124,0
Finansnetto	-31,0	-31,3	-12,2
Resultat efter finansiella poster	-49,1	50,2	68,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	26,8
Resultat före skatt	-49,1	50,2	95,3
Skatt på periodens resultat	5,3	10,9	12,4
Periodens totalresultat	-43,7	61,1	107,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(mkr)	2020 30 jun	2019 30 jun	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	829,1	501,7	626,4
Fordringar hos koncernbolag	856,6	406,3	865,4
Andelar i intressebolag	0,1	0,2	0,1
Uppskjutna skattefordringar	18,9	12,1	13,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 704,6	920,3	1 505,5
Summa anläggningstillgångar	1 705,0	920,4	1 506,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	628,8	126,1	173,5
Fordringar hos intressebolag	10,7	15,5	16,6
Aktuell skattefordran	1,3	0,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	35,2	17,4	22,5
Likvida medel	266,6	44,0	771,2
Summa omsättningstillgångar	942,6	203,8	984,7
Summa tillgångar	2 647,5	1 124,2	2 490,7

MODERBOLAGET

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag. Moderbolagets bruttoresultat uppgick för perioden till -17,9 mkr (-19,5). För motsvarande period 2019 inkluderade moderbolagets kostnader 7,2 mkr relaterade till under 2019 genomförd börsnotering. Det lägre bruttoresultatet beror på ökade kostnader för utökad central organisation för att möta kommande tillväxt och de krav som ställs på ett börsnoterat bolag.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -49,1 mkr (50,2) 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 -25,8 (-25,5) och valutakurseffekter relaterade till koncernens danska tillgångar om -4,2 mkr (0,0), vilka ingår i moderbolagets finansnetto. Resultatet för motsvarande period 2019 påverkades i betydande omfattning av utdelning av tillgångarna i Balder Skåne AB.

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 30 juni 2020 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel. Moderbolagets likviditet uppgick vid periodens utgång till 226,6 mkr (771,2).

(mkr)	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Eget kapital och skulder (mkr)			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	54,2	0,1	54,2
Fritt eget kapital	952,6	112,0	996,4
Totalt eget kapital	1 006,8	112,0	1 050,6
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	0,0	26,8	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	1 030,2	421,0	867,5
Derivatinstrument	38,3	31,3	12,5
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	6,4	12,8	12,8
Summa långfristiga skulder	1 074,9	491,8	892,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16,3	8,5	17,9
Leverantörsskulder	0,4	3,6	2,4
Skulder till koncernbolag	539,1	497,2	514,1
Skulder till intressebolag	0,0	0,8	0,0
Övriga kortfristiga skulder	6,9	8,7	6,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,1	1,5	6,0
Summa kortfristiga skulder	565,9	520,3	547,3
Summa skulder	1 640,7	1 012,1	1 440,1
Summa eget kapital och skulder	2 647,5	1 124,2	2 490,7

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN

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

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

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDE

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

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

K-Fastigheters fastighetsbestånd, såväl färdigställda förvaltningsfastigheter som fastigheter under byggnation, värderas kvartalsvis 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 lägenheter i tillväxtorter är det K-Fastigheters bedömning att koncernen kan upprätthålla goda hyresnivåer och hålla låga vakans- och kostnadsnivåer. Direktavkastningskravet styrs av marknaden och är därmed svårare för koncernen att påverka. K-Fastigheter arbetar med risken genom att diversifiera fastighetsbeståndet, genom att primärt fokusera på bostadsfastigheter där volatiliteten i direktavkastning är lägre och genom att arbeta med konservativt satta finansiella riskbegränsningar. Genom att vara aktiva på transaktionsmarknaden samt genom att genomföra 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 %	-	96,9
Hyresvärde +/- 1 %	2,2	52,3
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,4	8,8
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	2,2	52,3
Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde +/- 10%, mkr	-456,3	456,3
Bruttobelåningsgrad	65%	53%

FINANSIELL RISK

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

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

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

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 30 juni 2020
Belåningsgrad, %	max. 70%	max. 70-75%	53,4 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	39,1 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50-1,75 ggr	2,6 ggr

ÖVRIG INFORMATION

EFFEKTER AV COVID-19-PANDEMIN

Sedan början av mars 2020 råder stor osäkerhet 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, resultat och finansiella ställning 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 85 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 39,1 procent och belåningsgrad 53,4 procent) och god likviditet med tillgängliga likvida medel om ca 365 mkr per 30 juni 2020.

MARKNADSUTSIKT

K-Fastigheters erbjudande möter marknads efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade koncepthus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid. Med en fastighets- och projektportfölj om över 6 100 lägenheter (1 865 i förvaltning, 1 249 i byggnation, ca 2 800 i projektutveckling och 149 förvärvade men ej tillträdade lägenheter) har K-Fastigheter sedan starten 2010 utvecklat sin verksamhet till ett fastighetsbolag med starka positioner och engagemang på flera utvalda orter i sydvästra Sverige.

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

K-FAST 2.0

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

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

Covid-19 pandemin har hittills inte haft någon signifikant effekt på koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. K-Fastigheter har fördelen att befinna sig i en än så länge mindre utsatt bransch, med hyresgäster som trots omständigheterna har en god betalningsförmåga.

HÅLLBARHET OCH VÄRDESKAPANDE

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

K-Fastigheters initiativ sker främst inom produktutveckling, upphandling och social hållbarhet. K-Fastigheters affärsidé är att bygga koncepthus, dvs ett begränsat antal alternativa byggnader som kan anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Genom att använda en industriell process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar. K-Fastigheters koncepthus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver, som hanteras av Sweden Green Building Council.

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 52 helägda dotterbolag och sex intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 68 (65), varav 18 kvinnor (16) respektive 50 män (49).

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

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

Den 30 juni 2020 ägde koncernen ca 475 äldre lägenheter, vilka läggs in i det löpande arbetet med standardhöjningar. Av dessa har 68 lägenheter renoverats i enlighet med K-Fast 2.0.

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. Efter sommaren 2020 inleds verksamheten i ytterligare en produktionsanläggning i Hässleholm.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag för derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder 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 30 juni 2020:

- Hyresavtal mellan Jacob Karlsson och K-Fast Holding AB avseende lägenhet i centrala Stockholm. Månadshyra 13 500 kr. Totalt inköp 2020: 0,1 mkr (0,1).
- Konsultavtal mellan Novum Samhällsfastigheter AB och K-Fast Holding AB avseende förvaltnings- och projektutvecklingsrelaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 0,6 mkr (0,8).
- Avtal mellan Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, och K-Fast Holding AB avseende diverse juridiska konsultationer bland annat i samband med bolagsjuridik och transaktioner. Totalt inköp 2020: 2,1 mkr (1,5).
- Konsultavtal mellan circle360 communication AB (Anders Antonsson) och K-Fast Holding AB avseende IR-relaterade konsultationer. Totalt inköp 2020: 1,0 mkr (0,5).
- Entreprenadavtal tecknat mellan Tygelsjö Projekt AB och K-Fast Bygg Syd AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. Total försäljning 2020: 12,2 mkr (11,4).

Transaktioner 2020

Det har inte förekommit några transaktioner med närstående under andra kvartalet 2020 utöver ovan löpande avtal.

K-Fastigheters VD och koncernchef, Jacob Karlsson samt CFO, Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för andra kvartalet 2020 fredagen den 31 juli kl 08:30. Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på www.k-fastigheter.se/for-investerare/presentation. Presentationen kommer att hållas 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.

Hässleholm den 31 juli 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 30 JUNI 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 30 juni 2020 till 7 576,8 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 3 100.

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

KURSTUTVECKLING OCH HANDEL

Under perioden 1 januari till 30 juni 2020 omsattes på Nasdaq Stockholm 3,8 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 30 963 aktier och genomsnittspriset uppgick till 185,44 kr. Högst betalkurs under perioden var 266,80 kr den 18 juni 2020 och lägst betalkurs var 125,10 kr den 16 mars 2020. Aktiekursen den 30 juni 2020 uppgick till 251,40 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 juni 2020, uppgick till 8 519,6 mkr.

Årsstämman 2020 bemyndigande styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma. Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 4 000 000 aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen.

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA (RÖSTSORTERAT) PER 30 JUNI 2020

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Totalt antal röster	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	36,9%	40,9%
Erik Selin Fastigheter AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	20 000 000	36,9%	40,9%
Länsförsäkringar fonder	0	1 331 458	1 331 458	1 331 458	3,9%	2,7%
Capital Group	0	1 133 615	1 133 615	1 133 615	3,3%	2,3%
Andra AP-fonden	0	844 365	844 365	844 365	2,5%	1,7%
Fjärde AP-fonden	0	762 376	762 376	762 376	2,2%	1,6%
SEB fonder	0	533 000	533 000	533 000	1,6%	1,1%
Handelsbanken fonder	0	492 509	492 509	492 509	1,5%	1,0%
Familjerna Nergården**	0	478 100	478 100	478 100	1,4%	1,0%
Celox Group	0	380 900	380 900	380 900	1,1%	0,8%
10 största aktieägare	3 750 000	27 206 323	30 956 323	45 956 323	91,3%	94,0%
Övriga aktieägare	0	2 932 205	2 932 205	2 932 205	8,7%	6,0%
Totalt	3 750 000	30 138 528	33 888 528	48 888 528	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	3 750 000	21 876 150	25 626 150	40 626 150	75,6%	83,1%

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

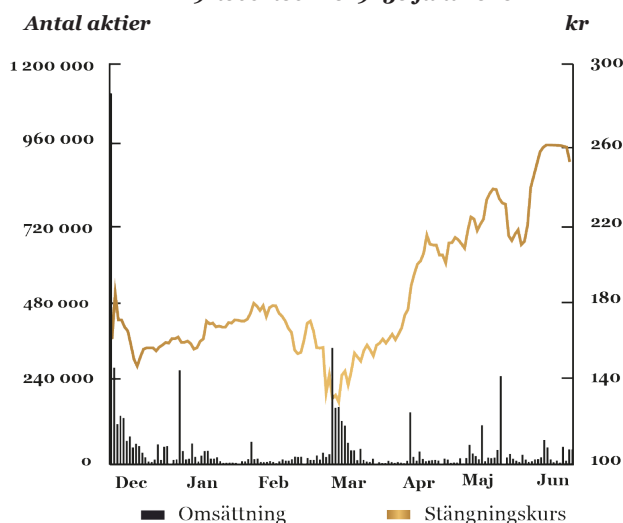
**Genom Mjöbäcksvillan Entreprenad Holding AB och Västkoststugan AB

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 juni 2020	251,40 kr
Marknadsvärde 30 juni 2020	8 519,6 mkr

Aktiekurs,
29 november 2019–30 juni 2020



Källa: Nasdaq

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

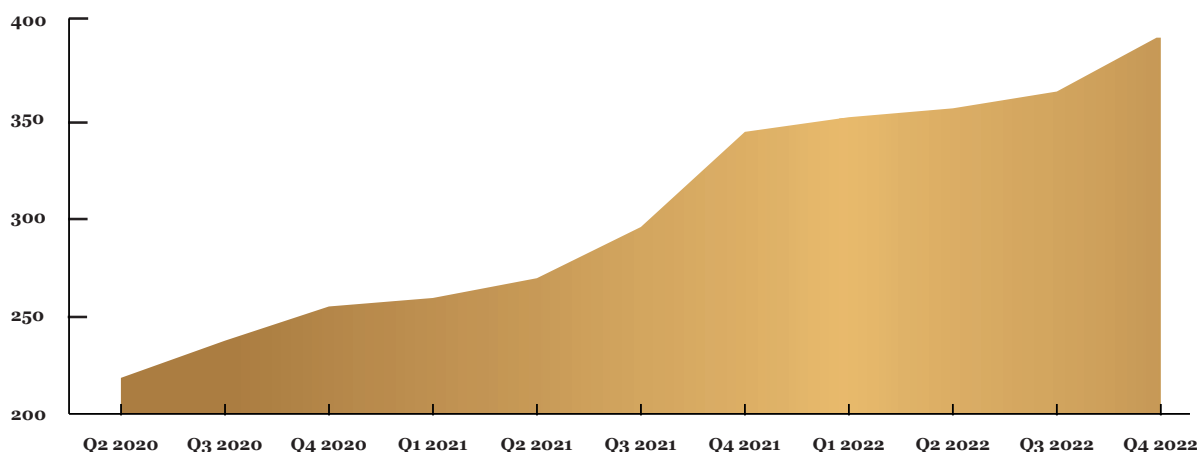
(mkr)	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Hyresvärde	218,0	207,9	196,6	177,2	161,9	136,9	133,4
Vakans	-10,9	-7,3	-6,1	-4,7	-3,3	-2,9	-0,9
Hyresintäkter	207,1	200,6	190,5	172,5	158,6	134,0	132,5
Driftskostnader	-29,1	-28,0	-27,0	-24,3	-22,5	-20,3	-19,4
Underhåll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

FÖRVÄNTAD HYRESUTVECKLING

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

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

Hyresutveckling, mkr



NYCKELTAL

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

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

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

<i>Fastighetsrelaterade</i>	<i>Rullande 4 kv</i>					
	<i>2020 apr–jun</i>	<i>2019 apr–jun</i>	<i>2020 jan–jun</i>	<i>2019 jan–jun</i>	<i>2019 jul– 2020 jun</i>	<i>2019 jan–dec</i>
Hysesvärde, mkr	218,0	161,9	218,0	161,9	218,0	196,6
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7%	98,4%	93,8%	97,2%	95,1%	96,8%
Överskottsgrad, %	70,4%	75,4%	67,1%	71,0%	66,7%	68,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	142 847	119 110	142 847	119 110	142 847	130 486
Antal lägenheter i förvaltning	1 865	1 418	1 865	1 418	1 865	1 711
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 249	565	1 249	565	1 249	700
Antal lägenheter under projektutveckling	2 888	1 172	2 888	1 172	2 888	1 340
<i>Finansiella</i>						
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	2,6	2,8	2,5	2,6
<i>exkl. börsnoteringskostnader</i>	2,7	3,2	2,6	3,0	2,6	2,8
Soliditet, %	39,1%	28,5%	39,1%	28,5%	39,1%	41,8%
Belåningsgrad, %	53,4%	61,0%	53,4%	61,0%	53,4%	40,2%
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6	3,2
Räntebindningstid, år	4,2	3,6	4,2	3,6	4,2	3,3
Genomsnittlig ränta, %	1,85%	1,84%	1,85%	1,84%	1,85%	1,90%
Nettoinvesteringar, mkr	575,6	430,9	1 084,7	568,3	1 577,5	1 061,1
Förvaltningsresultat, mkr	19,5	16,7	35,0	27,8	60,1	52,9
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2 818,0	1 394,1	2 818,0	1 394,1	2 818,0	2 540,2
<i>Aktierelaterade</i>						
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,58	0,67	1,03	1,11	1,97	2,05
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-13,8%	89,1%	-7,0%	52,7%	-2,9%	24,6%
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	3,28	3,60	6,01	5,34	14,40	14,14
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	83,15	55,76	83,15	55,76	83,15	74,96
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	5,6%	9,3%	10,9%	14,9%	49,1%	54,4%
Eget kapital per aktie, kr	72,06	44,57	72,06	44,57	72,06	66,05
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	33 889	33 889
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	30 247	25 830

AVSTÄMNINGSTABELL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	Rullande 4 kv						Definition	Motivering
	2020 apr–jun	2019 apr–jun	2020 jan–jun	2019 jan–jun	2019 jul– 2020 jun	2019 jan–dec		
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	207,1	158,6	207,1	158,6	207,1	190,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäkts-potential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	10,9	3,3	10,9	3,3	10,9	6,1		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	218,0	161,9	218,0	161,9	218,0	196,6		

Ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	207,1	158,6	207,1	158,6	207,1	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	10,9	3,3	10,9	3,3	10,9	6,1		
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,0%	97,9%	95,0%	97,9%	95,0%	96,9%		

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	49,0	38,6	96,8	71,6	181,9	156,8	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	52,3	39,2	103,1	73,7	191,3	161,9		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	93,7%	98,4%	93,8%	97,2%	95,1%	96,8%		

Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	34,5	29,1	64,9	50,8	121,4	107,3	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskädliggör förvaltnings-verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	49,0	38,6	96,8	71,6	181,9	156,8		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	70,4%	75,4%	67,1%	71,0%	66,7%	68,4%		

Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	142 847	119 110	142 847	119 110	142 847	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	1 865	1 418	1 865	1 418	1 865	1 711	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens slut.	
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 249	565	1 249	565	1 249	700	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens slut.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 888	1 172	2 888	1 172	2 888	1 340	Totalt antal lägenheter under projektutveckling vid periodens slut.	

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgrad, ggr								
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	19,5	16,7	35,0	27,8	60,1	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	-0,7	-0,1	-1,1	-0,9	-5,2	-5,1		
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-11,9	-8,5	-23,1	-15,8	-42,6	-35,3		
(A-B-C)/-B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,7	3,0	2,6	2,8	2,5	2,6		
D Kostnader hänförliga till börsnotering under perioden enligt resultaträkningen, mkr	0,0	-4,4	0,0	-7,2	-6,1	-13,3		
(A-B-C-D)/-B Justerat räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,7	3,2	2,6	3,0	2,6	2,8	Räntetäckningsgrad justerat för kostnader hänförliga till börsnotering inkluderade i central administration.	

Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 442,0	1 114,3	2 442,0	1 114,3	2 442,0	2 238,5	Eget kapital i procent av balans-omslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskädliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	6 253,1	3 913,0	6 253,1	3 913,0	6 253,1	5 352,3		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	39,1%	28,5%	39,1%	28,5%	39,1%	41,8%		

Belåningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr*	2 721,1	1 899,3	2 721,1	1 899,3	2 721,1	2 371,9	Nettoskulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter i förhållande till verkligt värde av förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	274,8	71,6	274,8	71,6	274,8	779,0		
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkning, mkr	4 582,4	2 994,4	4 582,4	2 994,4	4 582,4	3 962,0		
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53,4%	61,0%	53,4%	61,0%	53,4%	40,2%		

Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknad till årstakt vid periodens utgång, mkr	49,6	34,9	49,6	34,9	49,6	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	2 681,1	1 899,3	2 681,1	1 899,3	2 681,1	2 331,9		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,85%	1,84%	1,85%	1,84%	1,85%	1,90%		

Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärv under perioden, mkr	353,2	309,3	708,2	314,0	951,9	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	216,1	121,0	364,8	253,6	610,9	499,7		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	7,3	0,6	12,7	0,7	17,9	5,9		
D Försäljningar under perioden, mkr	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-3,3	-2,3		
A+B+C+D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	575,6	430,9	1 084,7	568,3	1 577,5	1 061,1		

*Justerat för etapp 3 av Helsingborg / Brigaden 7 & 8:s andel av befintlig byggkredit (40,0 mkr), vilken per 30 juni 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 30 juni 2020 av räntebärande skuld relaterad till förvaltnings- och rörelsefastigheter.

Rullande 4 kv								
	2020	2019	2020	2019	2019 jul–	2019		
Förvaltningsresultat, mkr	apr–jun	apr–jun	jan–jun	jan–jun	2020 jun	jan–dec	Definition	Motivering
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	34,5	29,1	64,9	50,8	121,4	107,3	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration och av- och nedskrivningar hänförligt till affärsområde förvaltning och räntenetto.	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
B Central administration hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-2,4	-3,9	-5,7	-6,3	-13,5	-14,0		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-0,7	-0,1	-1,1	-0,9	-5,2	-5,1		
D Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-11,9	-8,5	-23,1	-15,8	-42,6	-35,3		
A+B+C+D Förvaltningsresultat, mkr	19,5	16,7	35,0	27,8	60,1	52,9		
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 442,0	1 114,3	2 442,0	1 114,3	2 442,0	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	38,5	31,7	38,5	31,7	38,5	12,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	369,5	248,1	369,5	248,1	369,5	310,3		
D Uppskjuten skattefordran vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	32,1	0,0	32,1	0,0	32,1	21,4		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	2 818,0	1 394,1	2 818,0	1 394,1	2 818,0	2 540,2		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6	3,2	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	4,2	3,6	4,2	3,6	4,2	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	2 818,0	1 394,1	2 818,0	1 394,1	2 818,0	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	25 000	33 889	33 889		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr	83,15	55,76	83,15	55,76	83,15	74,96		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	83,15	55,76	83,15	55,76	83,15	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	78,74	51,01	74,96	48,54	55,76	48,54		
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	5,6%	9,3%	10,9%	14,9%	49,1%	54,4%		
Eget kapital per aktie, kr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	2 442,0	1 114,3	2 442,0	1 114,3	2 442,0	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	25 000	33 889	33 889		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	72,06	44,57	72,06	44,57	72,06	66,05		
Förvaltningsresultat per aktie, kr								
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	19,5	16,7	35,0	27,8	60,1	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	33 889	25 000	30 247	25 830		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	0,58	0,67	1,03	1,11	1,97	2,05		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	0,58	0,67	1,03	1,11	1,97	2,05	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	0,67	0,35	1,11	0,73	2,03	1,64		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	-13,8%	89,1%	-7,0%	52,7%	-2,9%	24,6%		
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr								
A Periodens resultat efter skatt enligt resultaträkningen, mkr	111,3	90,0	203,6	133,4	435,5	365,3	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	30 247	25 830		
A/B Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	3,28	3,60	6,01	5,34	14,40	14,14		
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	33 889	33 889		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 889	25 000	33 889	25 000	30 247	25 830		

Kalendarium

Delårsrapport januari–september 2020 ____ 11 november 2020

Bokslutskommuniké 2020 _____ 26 februari 2021

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

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

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

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

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

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

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

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 och enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 CEST den 31 juli 2020.