

K-FAST HOLDING AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI
–DECEMBER

2021

”Koncernens totalresultat ökade med 122%.”



K-FASTIGHETER



Kvarteret Sävenäs på Smörslottsgatan i Göteborg. Första etappen med 103 lägenheter tog emot hyresgäster i december 2021.

ANTAL LÄGENHETER I FÖRVALTNING



2 723 ST
Q4 2021

2 237 ST
Q4 2020

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDE



9 603,7 MKR
Q4 2021

6 853,5 MKR
Q4 2020

ANTAL LÄGENHETER I BYGGNATION



1 820 ST
Q4 2021

1 311 ST
Q4 2020

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE



4 976,1 MKR
Q4 2021

3 661,2 MKR
Q4 2020

HYRESINTÄKTER



75,3 MKR
Q4 2021

56,2 MKR
Q4 2020

FÖRVALTNINGSRESULTAT



27,0 MKR
Q4 2021

19,1 MKR
Q4 2020

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Oktober–december

- Covid-19-pandemin har inte haft någon väsentlig effekt på K-Fastigheters verksamhet, resultat eller finansiella ställning under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 75,3 mkr (56,2), en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 487,9 mkr (127,5), varav 212,3 mkr (127,5) avsåg koncerninterna projekt.
- Koncernens bruttoresultat för kvartalet uppgick till 87,8 mkr (37,8), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 48,5 mkr (35,2) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 39,3 mkr (2,6).
- Resultat före värdeförändringar för kvartalet uppgick till 51,0 mkr (11,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27,0 mkr (19,1), en ökning med 42 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,13 kr per aktie (0,09).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 387,1 mkr (211,7) och för derivat och övrigt till 20,6 mkr (8,0).
- Kvartalets resultat uppgick till 361,8 mkr (171,1), motsvarande 1,68 kr per aktie (0,79).

Januari–december

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 265,9 mkr (203,9), en ökning med 30 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 2 723 lägenheter (2 237) under perioden.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 659,7 mkr (448,8), varav 683,6 mkr (438,6) avsåg koncerninterna projekt. 976,1 mkr (10,2) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 972,2 mkr.
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 277,9 mkr (145,1), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 176,1 mkr (137,0) och bruttoresultat hänförligt till

- projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 101,8 mkr (8,1).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 126,6 mkr (57,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 101,4 mkr (75,3), en ökning med 35 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,47 kr per aktie (0,36).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 139,1 mkr (577,8) och för derivat och övrigt till 66,0 mkr (-24,2). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 707,4 mkr (407,9) på pågående nybyggnation och 431,7 mkr (169,9) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 1 044,4 mkr (474,5), motsvarande 4,85 kr per aktie (2,29).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 9 603,7 mkr (6 853,5), en ökning med 40 procent jämfört 31 december 2020.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 4 976,1 mkr (3 661,2), motsvarande 23,11 kr per aktie (17,00), en ökning med 36 procent jämfört med 31 december 2020.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Den 12 november offentliggjorde K-Fastigheter att Magnus Persson, koncernens affärsutvecklingschef, är ny medlem i K-Fastigheters koncernledning.
- Den 6 december offentliggjorde K-Fastigheter att dotterbolaget K-Prefab AB förvärvat GH Sydgvolf AB, en specialist på avjämning av betonggolvs. GH Sydgvolfs verksamhet stärker K-Prefabs erbjudande inom betongstommar. GH Sydgvolf, med bas i södra Sverige och ett 20-tal anställda, omsätter ca 50 mkr på årsbasis.

I tabell på sidan 6 redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept under fjärde kvartalet 2021 och fram till publicering av denna rapport.

Nyckeltal*	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	265,9	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	976,1	10,2
Bruttoresultat, mkr	277,9	145,1
Förvaltningsresultat, mkr	101,4	75,3
Periodens resultat, mkr	1 044,4	474,5
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	1 608,1	1 888,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 603,7	6 853,5
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 976,1	3 661,2
Antal lägenheter i förvaltning	2 723	2 237
Antal byggstartade lägenheter	996	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 820	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 869	3 880
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,4
Soliditet, %	36,9%	41,9%
Skuldsättningsgrad, %	51,8%	50,2%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,47	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	29,8%	6,3%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	23,11	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	35,9%	36,1%
Periodens resultat, kr per aktie**	4,85	2,29
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner***	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner***	215,3	207,5

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på:

k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner

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

*** Justerat för split 6:1 genomförd i juni 2021.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Från den 3 januari 2022 handlas aktier i K-Fast Holding AB på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista.
- K-Fastigheters styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas.

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

KONCERNENS HELÅRSRESULTAT ÖKADE 122 PROCENT

Det är nästan en ny koncern som levererar sitt helårsresultat. Efter ett år med K-Prefab som en viktig del i koncernen konstaterar jag att synergier, samarbeten och arbetsglädje utvecklas bättre än de förväntningar vi hade inför förvärvet. Prefab är idag ett välintegrerat affärsområde som bidrar såväl med kompetens och kreativitet som kundbas och kassaflöde. K-Fastigheter är en starkare och bättre verksamhet än någonsin – och vi är bara i början av början.

K-Fastigheter kännetecknas av stor erfarenhet av högt tempo och tydliga mål. Förvärvet av K-Prefab, stora förvärv av fastigheter i flera delar av Sverige och därtill osäkerhet kring cementtillgång var under 2021 några delar i det vi kallar vår vardag. Vi har valt att bygga med hög standard och lägenheter i linje med efterfrågan på marknaden. Vi har historiskt aldrig nyttjat något statligt investeringsstöd vid uppförande av våra koncepthus, varför det slopade investeringsstödet inte heller betyder något för våra beslut eller resultat framgent.

Vi är numera omkring 700 medansvariga i koncernen och jag är stolt över allas engagemang och kompetens som bidrar till att vi snabbt och fokuserat hittar de bästa lösningarna. Det är en förmån och jag är stolt över att vara lagkapten för Team K-Fast.

Tack vare engagemang från alla koncernens medansvariga och våra samarbetspartners kan vi rapportera att 2021 blev ett av K-Fastigheters mer framgångsrika år. Även 2021 var ett år präglad av covid-19. Pandemin påverkade hela samhället och till viss del även K-Fastigheters verksamhet, men inte i någon väsentlig utsträckning. Förvaltningsresultatet steg med 35 procent till 101,4 mkr motsvarande en ökning om 30 procent per aktie. Koncernens totalresultat 2021 ökade med 122 procent, till 1 048,1 mkr. Substansvärdet per aktie ökade med 36 procent under 2021 jämfört med 2020. Vakansgraden förbättrades även under fjärde kvartalet och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent vid årets utgång.

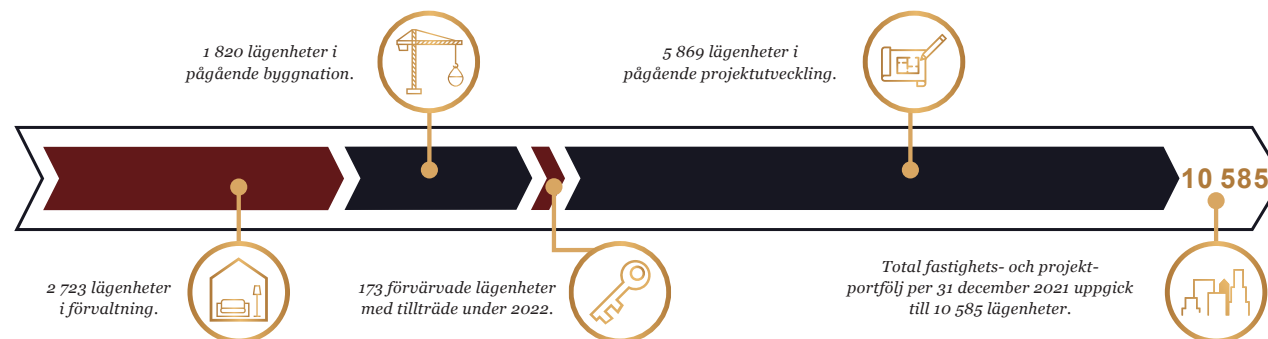
Det samlade anskaffningsvärdet för egna nu pågående byggnationer uppgår till ca 69,8 procent av marknadsvärdet vid färdigställande baserat på våra marknadsvärderingar vid årets utgång. Motsvarande siffra vid utgången av 2020 var 73,1 procent. Detta är ett nyckeltal som vi internt betecknar "PTV" (produktion till värde) och innebär att vi har ca 30 procents bruttomarginal vid nybyggnation. Denna marginal redovisar vi som orealiserade värdeförändringar, vilka vi successivt avräknar i förhållande till projektens färdigställandegrad. Vårt förbättrade PTV beror till del på ökad effektivitet och kreativitet som gjort att vi kunnat möta de prisökningar som vi upplevt under året samt på ökade marknadsvärden.

Under 2021 byggstartade vi 996 lägenheter, därmed ligger vi väl i fas att nå vårt operativa mål om att på årlig basis byggstarta 1 300 lägenheter från utgången av 2023. Utöver pågående projekt har vi förvärvat mark och utvecklingsfastigheter i en betryggande omfattning i orter där vi ser en stor potential för våra koncepthus. K-Fastigheter ska vara en attraktiv partner för att utveckla nya bostadsområden och vi ser fram emot många intressanta förslag och samarbeten även under 2022.

Jag har sagt det så många gånger förut, men K-Fastigheter är så mycket mer än ett fastighetsbolag. Detta innebär att verksamheten har en samlad styrka som är avgörande för vår framgång och för att skapa värden för alla aktieägare. För att tydliggöra detta har vi beslutat att från och med denna rapport redovisa total skuldsättningsgrad, ett nytt nyckeltal som inkluderar hela koncernen, inte som tidigare då vi enbart redovisat belåningsgrad på vår fastighetsportfölj. Likaså redovisar vi från och med nu räntetäckningsgrad för koncernen och inte enbart för fastighetsportföljen. Notera att respektive måttal ligger fast, det är definitionen vi har uppdaterat. Båda justeringarna är ett naturligt steg då vi är så mycket mer än ett fastighetsbolag.

Året har inletts med viss osäkerhet på de finansiella marknaderna men för K-Fastigheter finns alla förutsättningar för att 2022 blir ännu ett år med tillväxt i alla delar av koncernen. ■

- Jacob Karlsson, februari 2022





NYTT KONCEPTUS BIDRAR TILL CENTRUMKÄNSLA

K-Fastigheter utvärderar ett konceptus för kommersiella hyresgäster och byggnaden har därför fått namnet K-Kommersiellt. Det är ett koncept som utnyttjar styrkorna i koncernens samlade verksamhet. K-Prefab bidrar med de mest optimala konstruktions- och produktionslösningarna och K-Fastigheter med kreativitet inom projektutveckling, byggnation och förvaltning. Första huset enligt K-Kommersiellt är ett pilotprojekt som kommer att uppföras i centrala Hässleholm och utvecklas med hjälp av Arkitekterna Krook & Tjäder. Byggnaden i Hässleholm beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2023/2024 och konceptet ska utvärderas inför en eventuell lansering på fler orter.

K-Fastigheter bedömer att efterfrågan på flexibla kommersiella ytor kommer att öka i takt med avvecklingen av covid-19-restriktionerna samt att coworking ökar i de större städerna. Därmed finns goda möjligheter att, i mindre skala, utveckla K-Kommersiellt i storstadsområden, primärt Stockholm, Göteborg och Malmö och att detta konceptus kan bidra till att stärka koncernens resultat över tid. K-Fastigheter är och kommer förbli ett bostadsbolag och det operativa målet om att minst 80 procent av hyresintäkterna ska vara bostadsrelaterade påverkas inte av ett fjärde konceptus.

HÖG EFTERFRÅGAN PÅ HUS FRÅN MJÖBÄCKS

Mjögäcksvillan är ett välkänt namn bland de som vill köpa småhus med kvalitet. Bakom varumärket står Mjögäck's Entreprenad AB som sedan bolaget grundades 1970 har byggt hem och villor med fokus på individuell anpassning, energieffektivitet och minsta möjliga miljöpåverkan.

Husen byggs av ett åttiotial anställda i Mjögäck's egen fabrik i Mjögäck, ett samhälle med lång tradition av hustillverkning och av människor med genuin kompetens att bygga hem av högsta kvalitet. Utöver exempelhus och hus byggda efter kundens ritningar erbjuder Mjögäck's även konceptet First Choice med smarta planlösningar och bra standard till ett attraktivt pris – ett erbjudande i linje med K-Fastigheters affärsidé.

Sedan augusti 2021 är K-Fastigheter delägare med 25 procent av aktierna i Mjögäck's Entreprenad, huvudägare är Mjögäck's VD Julia Nergården och resterande andel ägs av grundaren Göran Nergården. K-Fastigheter har sedan några år ett väl etablerat samarbete med familjerna Nergården, som utöver Mjögäck's Entreprenad äger Väst kustStugan och Borohus, även de välkända namn på husmarknaden.

K-Fastigheter och Mjögäck's samarbetar i vissa projekt där respektive bolag kan bidra till att utveckla bostadsområden som innehåller olika hustyper och upplåtelseformer. Ett exempel är i Höör, där K-Fastigheter köpt mark för att bygga 95 hyresrätter och Mjögäck's tillsammans med Väst kustStugan kommer att uppföra 200 bostadsrätter och äganderätter på angränsade mark.

Mjögäck's bygger omkring 450 bostäder per år med lika fördelning mellan villor respektive bostads- och hyresrätter.



Marmorlyckan, Varberg

Etapp 3 av Marmorlyckan i Varberg, med 112 hyresrätter samt 26 lägenheter i ett trygghetsboende är utvecklat med ett stort fokus på hållbarhet, såväl grön som social och ekonomisk. Kvarteret bygger på en småskalig idé kring täppa, tun och torg och ligger nära havet, centrum och service.



Plåtslagaren, Vellinge

Bostadsrättsföreningen Plåtslagaren med 31 lägenheter är centralt belägen i Vellinge, inbäddad i grönska och med en innergård som naturlig mötesplats för boende i kvarteret.



Fiskebäck, Habo

Fiskebäck Sjöstad är en av Habos mest eftertraktade tomter med en obruten Vätternvy. Här har Mjögäck's tillsammans med Väst kustStugan och Child Group uppfört 19 radhus till en bostadsrättsförening.

FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2021 av 90 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 171 077 kvadratmeter bostäder och 42 875 kvadratmeter kommersiell yta. Vidare har koncernen 28 pågående byggnationer, fördelat på 122 112 kvadratmeter bostäder och 2 487 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver har K-Fastigheter 34 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 14 projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

Av fastighetsbeståndet är 81 procent uppfört efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 31 december 2021 till 318,2 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 238,2 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 75 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiell överskottsgrad på ca 82 procent och för övriga fastigheter i beståndet ca 65 procent. 85 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 2 723 lägenheter under förvaltning vid periodens utgång. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på ca 160 kommersiella kontrakt där den största hyresgästen utgör ca 2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 6 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Under perioden har K-Fastigheter förvärvat fem projektfastigheter, vilka vid förvärvet utgör kommersiella fastigheter med blandad uthyrningsgrad. Ändamålet är att framöver förädla bygggrätt för bostadsändamål på dessa fastigheter och i samband med byggnation helt eller delvis riva de kommersiella lokalerna. Dessa fastigheter och framtida liknande förvärv kommer framöver kategoriseras som utvecklingsfastigheter.

Från och med 2021 indelas K-Fastigheters förvaltningsverksamhet i tre regioner, Syd, Väst och Öst. Av fastighetsbeståndet återfinns

98 procent av fastighetsvärdet i region Syd, vilket omfattar Skåne, Danmark och södra Småland. Region Väst omfattar Halland och Västra Götaland. Region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Per 31 december 2021 återfinns samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter i Sverige. Två byggprojekt om totalt 18 101 kvm fördelat på 243 lägenheter och två förvärvade men ej tillträdde projekt om totalt 6 919 kvm fördelat på 68 lägenheter, återfinns i Danmark.

Värdering

K-Fastigheter genomför varje kvartal extern eller intern värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under byggnation. Per 31 december 2021 har samtliga fastigheter värderats av extern oberoende värderingsman. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Per 31 december 2021 har samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under byggnation värderats externt.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 9 603,7 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 6 923,4 mkr (5 067,2), obebyggd mark och bygggrätter 722,3 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 940,0 mkr (1 060,6). Under perioden har 1 366,5 mkr (855,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 292,6 mkr (1 034,5). Försäljningar av bygggrätter om totalt 51,0 mkr (1,0) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 1 139,1 mkr (577,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 431,7 mkr (169,9) och pågående nybyggnation med 707,4 mkr (407,9).

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	6 853,5	4 396,7
+ Förvärv	292,6	1 034,5
+ Nybyggnation	1 326,3	824,1
+ Till- och ombyggnation	40,2	31,0
- Försäljning	-51,0	-1,0
- Övrig omklassificering och utrangering	3,1	-9,7
Orealiserade värdeförändringar	1 139,1	577,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	434,5	168,6
varav obebyggd mark och bygggrätter	-2,9	1,3
varav pågående byggnation	707,4	407,9
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	9 603,7	6 853,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	6 923,4	5 067,2
varav obebyggd mark och bygggrätter	722,3	707,7
varav tomträtter	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	1 940,0	1 060,6
Hyresvärde, mkr	328,0	265,1
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 487	1 426
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	374	394
Driftsöverskott, kr/kvm	1 113	1 032
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	97,0%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	92,7%	92,0%
Överskottsgrad under perioden	66,2%	67,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	213 952	169 545
Antal bostäder i förvaltning	2 723	2 237
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	3,82%	4,08%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,77%	3,96%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	3,80%	4,03%
varav bostäder	3,67%	3,92%
varav lokaler	5,06%	5,02%

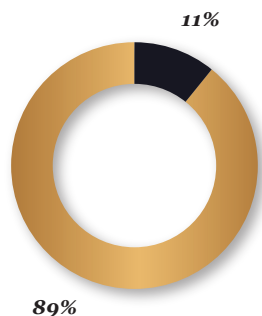
¹ Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 98,2 mkr (18,2). Resterande 609,2 mkr (389,7) är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång. Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,77 procent (3,96). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 5 335,5 mkr (3 592,7).

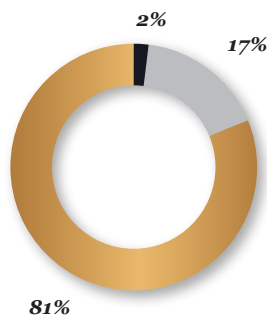
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 3,82 procent (4,08) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,80 procent (4,03).

För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2020 (avsnitt Värdering och not 17 Förvaltningsfastigheter).

Fastighetsvärde per kategori per 31 december 2021, %



Fastighetsvärde per byggår per 31 december 2021, %



● Bostäder
● Lokaler

● >2010
● 2000-2010
● <2000

Förvärvade förvaltnings- och utvecklingsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Stafvre 7 m.fl.	Kristianstad	1 apr 2022	105 + två förskolor	8 966	13,6	227,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Fogdaröd 8:32	Höör	2022	95	6 745	12,5	11,5
Kohagen 1	Vänersborg	2022	83	4 932	8,3	13,3
Notarien 17*	Eskilstuna	2022	106	5 830	11,7	23,4
Alderholmen 4:34*	Gävle	2022	111	6 105	12,8	28,5
Strängnäs 3:21 m.fl.**	Strängnäs	2022	367	23 292	46,2	96,5
Rusthållaren 3 & 4	Hässleholm	2022	kommersiellt	6 400	i.u.	18,0
Hemmesta 11:67 m.fl.*/***	Värdö	2025	81	4 860	10,3	26,5
Getramsen 1	Kristianstad	byggstartad 2021	19	2 166	3,5	7,5
Husensjö 8:11*	Helsingborg	2023	90	6 119	11,3	20,0

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Trollet 2	Växjö	dec 2023	156	10 262	18,7
Oden 8	Hässleholm	jul 2023	43	2 305	4,1
Limkokaren 16	Hässleholm	aug 2023	24	1 984	3,2
Kommissarien 1	Hässleholm	maj 2023	41	3 191	5,5
Stubbarp 39:5 – etapp 2	Höganäs	jun/sep 2023	87	5 789	11,0
Önnered 45:15-16	Göteborg	apr 2024	110	6 871	15,8

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Hällan 1	Hässleholm	okt 2021	38	2 527	4,4
Sävenäs 131:12	Göteborg	dec 2021	103	4 870	10,8
Taket 2	Växjö	okt 2021	36	2 862	4,9
Sätra 108:31	Gävle	dec 2021	60	3 876	7,1
Stubbarp 33:27 – etapp 2	Höganäs	dec 2021	38	2 766	4,8

K-Fast 2.0	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Antal renoverade lägenheter	9	9	6	7
Ökat hyresvärde (mkr)	0,2	0,2	0,1	0,1

* Ej tillträdd fastighet. ** Joint venture genom K-Fast Kilen AB.

*** Joint venture tillsammans med Innovation Properties (uppgifter avser K-Fastigheters andel av byggnationen).

Viktig information avseende tabeller sidan 6 och 7

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor. 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 på denna och nästa sida 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.

Förvaltningsfastigheter

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Koncepthus	1 827	112 745	2 212	114 957	4 721,9	41 075	205,4	1 786	97,5%	200,3	24,2	210	176,1	1 532
Övrigt	896	58 332	26 942	85 274	2 094,0	24 556	113,0	1 326	96,7%	109,3	30,2	354	79,1	928
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	2 723	171 077	29 154	200 231	6 815,9	34 040	318,4	1 590	97,2%	309,6	54,4	272	255,2	1 274
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 721	13 721	107,5	7 835	9,7	703	89,5%	8,6	2,9	213	5,7	417
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	2 723	171 077	42 875	213 952	6 923,4	32 359	328,0	1 533	97,0%	318,2	57,3	268	260,9	1 220

Per geografi														
Syd	2 546	161 537	31 920	193 457	6 382,3	32 991	300,6	1 554	97,1%	291,9	52,2	270	239,7	1 239
Väst	117	5 664	10 135	15 799	371,0	23 482	19,1	1 206	94,4%	18,0	3,5	222	14,5	918
Öst	60	3 876	820	4 696	170,1	36 222	8,4	1 780	99,9%	8,4	1,6	339	6,8	1 439
Totalt	2 723	171 077	42 875	213 952	6 923,4	32 359	328,0	1 533	97,0%	318,2	57,3	268	260,9	1 220

Fastighetsadministration	22,7	106
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	238,2	1 113

Pågående byggnation¹⁾

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ²⁾		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	1 653	110 093	0	110 093	4 862,6	44 169	219,1	1 990	3 393,7	1 619,9	2 187,8
Övrigt	167	12 019	2 487	14 506	472,9	32 600	22,9	1 582	419,3	236,0	267,9
Totalt	1 820	122 112	2 487	124 599	5 335,5	42 822	242,0	1 942	3 813,1	1 855,9	2 455,7

Per geografi											
Syd	1 226	83 287	2 487	85 774	3 507,5	40 893	162,8	1 898	2 516,0	1 273,5	1 648,6
Väst	362	23 106	0	23 106	1 204,0	52 108	51,2	2 217	825,6	258,5	406,6
Öst	232	15 719	0	15 719	624,0	39 697	27,9	1 778	471,5	323,9	400,4
Totalt	1 820	122 112	2 487	124 599	5 335,5	42 822	242,0	1 942	3 813,1	1 855,9	2 455,7

Pågående projektutveckling¹⁾

Per byggnadskategori	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl.mark), mkr ²⁾		
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Koncepthus	5 860	354 123	975	355 098	15 174,4	42 733	685,3	1 930	10 936,2	150,4	150,4
Övrigt	9	1 208	1 145	2 353	82,8	35 187	4,2	1 768	61,1	25,2	25,2
Totalt	5 869	355 331	2 120	357 451	15 257,2	42 683	689,4	1 929	10 997,3	175,6	175,6

Per geografi											
Syd	2 332	138 565	975	139 540	5 811,7	41 649	264,5	1 896	4 147,3	89,6	89,6
Väst	1 423	86 707	0	86 707	3 511,0	40 492	167,2	1 929	2 644,1	21,1	21,1
Öst	2 114	130 059	1 145	131 204	5 934,6	45 232	257,7	1 964	4 205,9	64,9	64,9
Totalt	5 869	355 331	2 120	357 451	15 257,2	42 683	689,4	1 929	10 997,3	175,6	175,6

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	2 723	171 077	42 875	213 952	6 923,4	32 359	328,0	1 533	6 923,4	
Pågående nybyggnation	1 820	122 112	2 487	124 599	5 335,5	42 822	242,0	1 942	2 455,7	
Pågående projektutveckling	5 869	355 331	2 120	357 451	15 257,2	42 683	689,4	1 929	175,6	
Pågående nybyggnation övrigt									25,6	
Obebyggd mark									5,4	
Förvärvat men ej tillträtt	173	14 759	1 126	15 885	579,8	36 503	28,5	1 793	0,0	
Tomträtt									18,0	
Totalt	10 585	663 279	48 608	711 887	28 096,0	39 467	1 287,9	1 809	9 603,7	

¹⁾ Uppgifterna omfattar K-Fastigheters andel av eventuella joint venture.
²⁾ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 762,0 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 2021 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 december 2021 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 december 2021 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

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

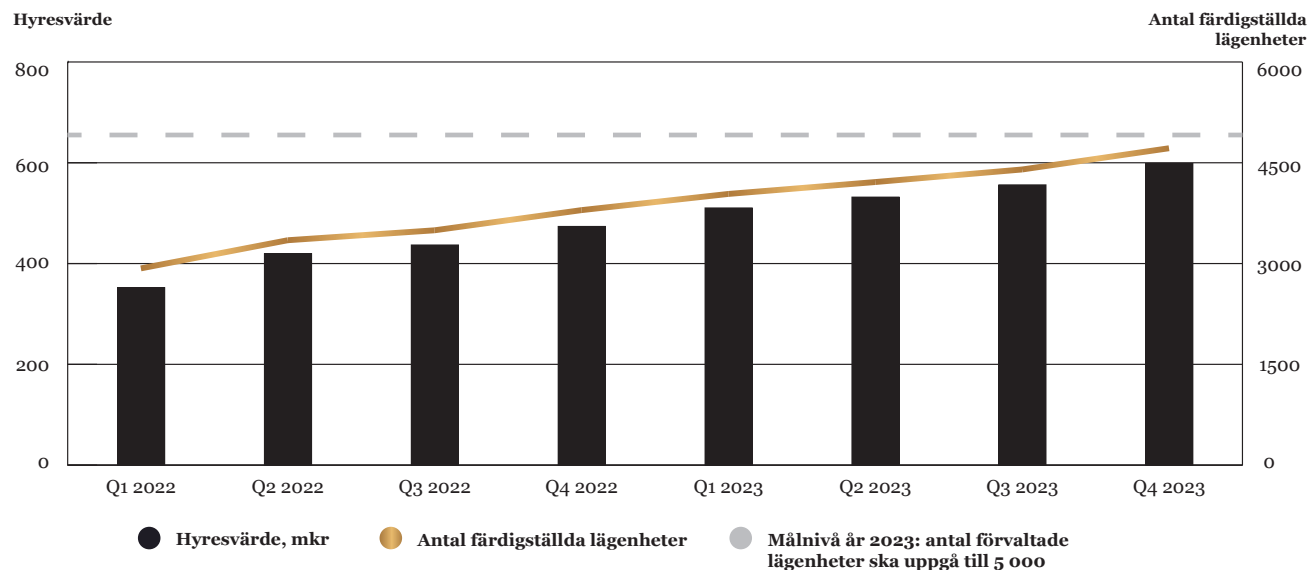
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning bedömda på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

mkr	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	328,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-9,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	318,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-42,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-11,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-22,7	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsöverskott	238,2	174,9	138,6	93,0
Central administration	-10,2	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-73,0	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	155,0	112,3	82,1	59,7

Förväntad hyresutveckling och antal lägenheter

Diagrammet till höger illustrerar antal lägenheter och aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdna förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

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



FINANSIERING

Skuld- och derivatportfölj

K-Fastigheter finansierar vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5 943,9 mkr (3 848,4), varav 947,5 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 4 017,8 mkr (3 145,1), byggkrediter om 1 057,9 mkr (681,2), leasingsskulder om 92,7 mkr (22,2), rörelse- och förvärvskrediter om 525,6 mkr (0,0) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (0,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 51,8 procent (50,2).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 7 282,4 mkr (4 820,6), varav 4 017,8 mkr (3 145,1) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 790,2 mkr (781,1) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 132,1 mkr (1 585,5) och rörelse- och förvärvskrediter om 882,5 mkr (90,0), varav 382,5 mkr respektive 100,0 mkr avser förvärvsfinansiering av K-Prefab respektive Mjölbackens Entreprenad AB. Byggkrediter och rörelse- och förvärvskrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 1 057,9 mkr (681,2) respektive 525,6 mkr (0,0).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 december 2021 till 2,8 år (2,6).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen nominellt till 3 200,0 mkr (1 907,0) vid periodens utgång, varav 100,0 mkr utgörs av swappar med framtida start. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 36,4 mkr

(-30,5). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 4,4 år (3,8) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,85 procent (1,77) inklusive effekter av räntederivat och 1,40 procent (1,41) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 29 procent (39) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 14,0 mkr (12,4). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

K-Fastigheters finansiering utgjordes per 31 december 2021 uteslutande av upplåning i nordiska banker. Som en följd av

covid-19-pandemin inhämtar K-Fastigheter kontinuerligt information från sina samarbetsbanker för att styrka de ställningstaganden som gjorts per 31 december 2021. Koncernen har fortsatt starkt stöd av sina samarbetsbanker och bedömningen är att tillgången på kapital fortsatt är god.

I övrigt hänvisas avseende finansiering och finansiell risk till årsredovisningen 2020 (avsnitt Finansiering och not 22 Finansiella risker och finanspolicy).

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 dec 2021
Skuldsättningsgrad	max. 70%		51,8 %
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	36,9 %
Räntetäckningsgrad, ggr	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	3,4 ggr

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 december 2021 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat			
	Belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Forward-startade räntederivat	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	1 650,3	1,40%	790,2	790,2	100,0	0,0	0,50%	-0,4
1-2 år	100,0	2,14%	658,7	658,7	100,0	0,0	0,69%	-0,8
2-3 år	300,0	1,78%	1 390,8	1 390,8	300,0	0,0	0,33%	0,6
3-4 år	200,0	2,09%	0,0	0,0	200,0	0,0	0,64%	-0,6
4-5 år	200,0	1,62%	1 904,1	1 904,1	200,0	0,0	0,17%	4,6
> 5 år	2 300,0	2,10%	6,4	6,4	2 300,0	100,0	0,65%	33,1
Totalt	4 750,3	1,85%	4 750,3	4 750,3	3 200,0	100,0		36,4

TOTALRESULTAT JANUARI-DECEMBER 2021

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 december 2021. 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 fortsatt är begränsad och K-Fastigheter har under perioden fram till avgivande av denna delårsrapport inte erfärut någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning.

Intäkter

Totala intäkter för fjärde kvartalet 2021 uppgick till 353,4 mkr (56,5) och för perioden till 1 252,7 mkr (215,1). Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 75,3 mkr (56,2) och för perioden till 265,9 mkr (203,9), vilket är en ökning med 34 procent respektive 30 procent jämfört motsvarande kvartal och period 2020. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 2 723 lägenheter (2 237). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 97,0 procent (91,2).

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för fjärde kvartalet till 487,9 mkr (127,6) och för perioden till 1 659,7 mkr (448,8), varav 683,6 mkr (438,6) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 976,1 mkr (10,2) avsåg uppdrag för extern beställare, varav Prefabs intäkter utgjorde 972,2 mkr. Förändringen jämfört med samma period föregående år beror primärt på förvärvet av K-Prefab, vilket påverkar den externa försäljningen, samt på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning, vilket påverkar byggnation för koncernbolag. Vid periodens slut uppgick produktionen av lägenheter för egen förvaltning till 1 820 lägenheter (1 311), vilket är en ökning med 39 procent jämfört med utgången av verksamhetsåret 2020. I Prefab uppgår den totala intäkten för perioden till 1 059,9 mkr

(877,0), varav 81,5 mkr (-) avser koncernintern försäljning. Intäktsutvecklingen i Prefab har varit god under året, trots att produktionen tidvis påverkats av hög frånvaro på grund av covid-19-pandemin, och bolaget uppvisar sitt näst högsta intäktsår någonsin påverkat av stabila projekt och intäktsstillväxt relaterat till externa och koncerninterna kunder.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 93,1 mkr (67,4), vilket är en ökning med 38 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror primärt på fler förvaltade fastigheter, men även på ökade förvaltningskostnader och ökade el- och värmekostnader under hösten. Driftsöverskottet uppgick till 176,1 mkr (137,0). Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter. Överskottsgraden uppgick under fjärde kvartalet till 64,5 procent (62,7) och för perioden till 66,2 procent (67,2). Överskottsgraden har under perioden påverkats negativt av relativt låg genomsnittlig uthyrningsgrad, vilken dock successivt förbättrats. För perioden uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 92,7 procent (92,0) och vid periodens slut till 97,0 procent (91,2). Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projekt- och produktionsrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för Bygg- och Prefab-organisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation och produktion redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och nettoresultatet redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till 19,8 mkr (8,1) och för Prefab till 81,9 mkr (38,0). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkas fortsatt positivt av högre intäkter för koncernintern byggnation. Prefabs bruttoresultat påverkas positivt av högre intäkter från både

extern och koncernintern försäljning, medan ökade råvarupriser, primärt på stål och form-material, och högre personalkostnader förknippat med covid-19-pandemin påverkar resultatet negativt.

Kostnader central administration, av- och nedskrivningar

Central administration, vilken omfattar koncernövergripande bolagsledning, affärsutveckling, projektutveckling, IR/kommunikation och marknad, HR, IT och ekonomifunktion, uppgick för perioden till 40,7 mkr (33,6). Ökningen beror primärt på investering i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 58,2 mkr (8,5), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 50,8 mkr, varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 11,0 mkr. Totala avskrivningar uppgick till 53,3 mkr (4,0). Nedskrivningar uppgick till 4,9 mkr (4,5) och avser utrangering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 1,3 mkr (3,8), nedskrivning av fordringar om 2,3 mkr (0,7) och valutakursförluster om 1,2 mkr (0,0).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 23,3 mkr (2,6). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i Mjölby AB, vilket för perioden uppgick till 10,8 mkr. Vidare uppstod vid förvärvet av K-Fastigheters andel i Mjölby AB en negativ goodwill om 12,5 mkr, vilken resultatförts under perioden. Utöver ovan påverkades resultatet bland annat positivt av utdelning om 2,8 mkr i intressebolaget Fosie Mark Skåne AB där ett utvecklingsprojekt av kommersiella lokaler slutfördes och såldes under perioden.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -75,6 mkr (-47,7). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,85 procent (1,77) inklusive effekter av räntederivat. Räntekostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år påverkats negativt av ökad räntebärande skuld relaterat till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation och positivt av relativt lägre basränta. Vidare har räntekostnader relaterade till förvärvskrediter tillkommit med 13,2 mkr (0,0). Kreditmarginalerna har fortsatt minskat under perioden. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 3,4 ggr (2,4).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 27,0 mkr (19,1) och för perioden till 101,4 mkr (75,3), en ökning med 42 procent respektive 35 procent jämfört med motsvarande kvartal och period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,47 kr per aktie (0,36), vilket är en ökning med 30 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för fjärde kvartalet till 387,1 mkr (211,7) och för perioden till 1 139,1 mkr (577,8) fördelat på fastigheter under förvaltning med 431,7 mkr (169,9) och pågående nybyggnation med 707,4 mkr (407,9). Ökningen avseende pågående nybyggnation beror primärt på ökad aktivitet i projektutvecklings- och byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning. Ökningen avseende fastigheter under förvaltning beror primärt på fortsatt ökade fastighetspriser i genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden, vilket successivt under perioden fått genomslag i det genomsnittliga direktavkastningskravet som används i samband med extern värdering av K-Fastigheters fastigheter under förvaltning. Totalt motsvarar ökningen för perioden 5,6 procent av det totala värdet av fastigheter under förvaltning vid periodens utgång.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela K-Fastigheters fastighetsportfölj, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick vid periodens slut till 3,80 procent (4,03). Minskningen förklaras dels av lägre direktavkastningskrav på grund av nämnd marknadsprisutveckling dels på grund av att K-Fastigheters fastighetsportfölj i ökande grad består av relativt högre andel bostäder i allt bättre lägen. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

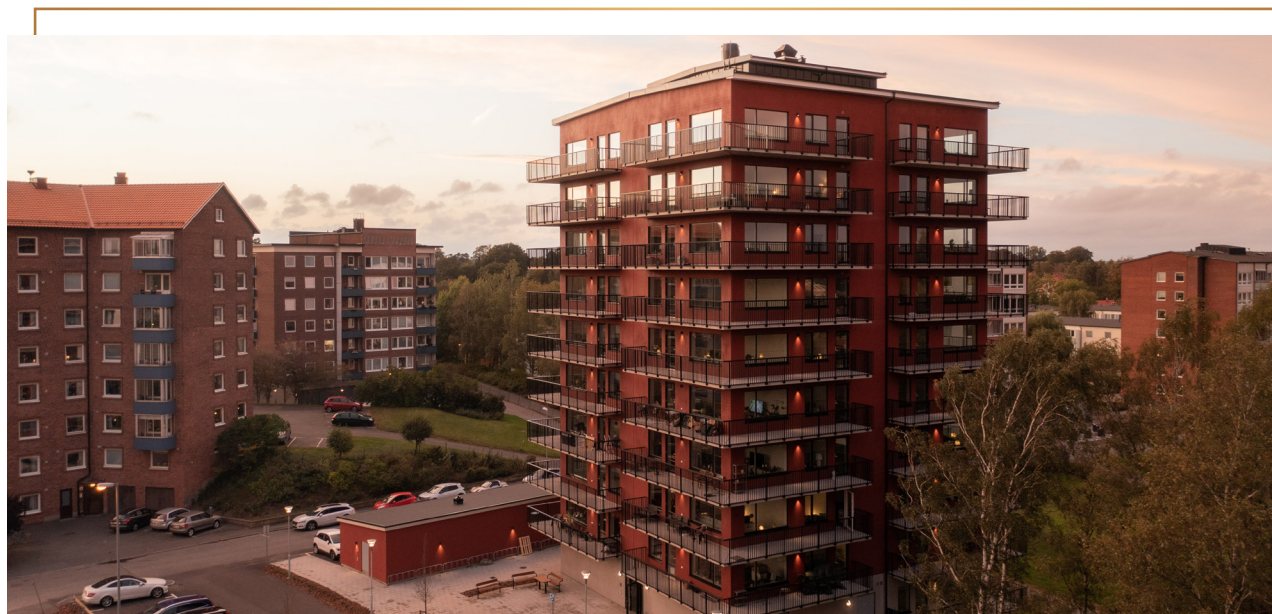
Värdeförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till 66,0 mkr (-24,2). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 37,0 mkr (-27,2) vid periodens utgång. Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Skatt

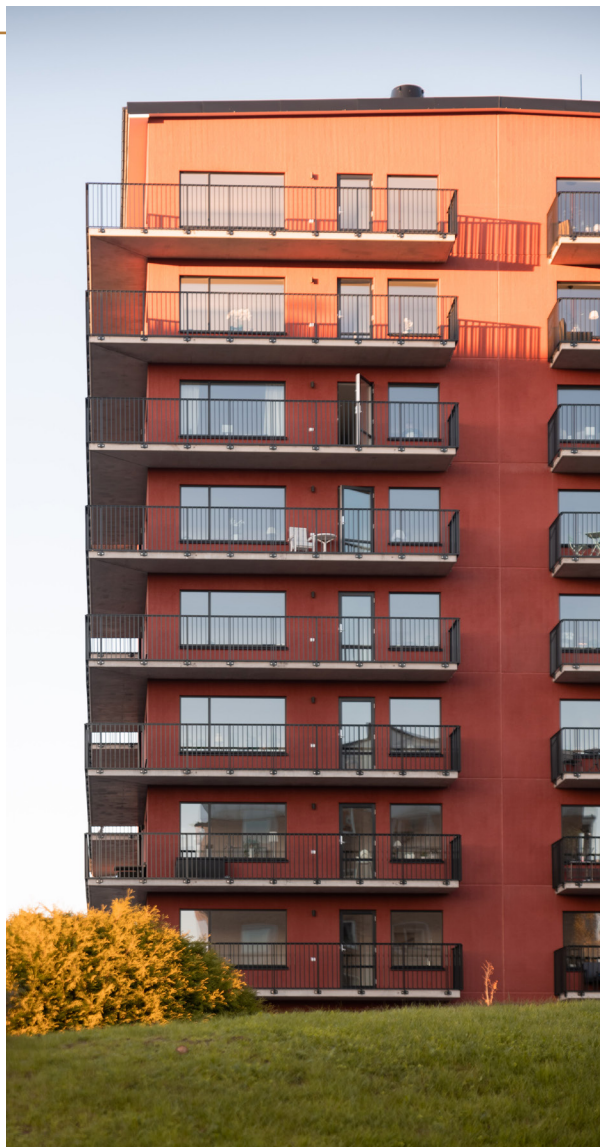
Periodens aktuella skatt uppgick till 9,7 mkr (+0,3). Uppskjuten skatt uppgick till 277,7 mkr (137,2), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar av fastigheter om 1 139,1 mkr (577,8). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för fjärde kvartalet uppgick till 361,8 mkr (171,1) och för perioden till 1 044,4 mkr (474,5) motsvarande 4,85 kr per aktie (2,29). Periodens totalresultat uppgick till 1 048,1 mkr (473,1). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 3,8 mkr (-1,4). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2021



Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 440,6 mkr (0,0) och övriga immateriella tillgångar, som består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 44,1 mkr (0,0). Övriga immateriella tillgångar skrivs av över fem år. K-Fastigheter har redogjort för beräkning av goodwill i årsredovisningen för 2020 (Not 40). Förvärvsanalys avseende förvärvet av K-Prefab och andel i Mjölback's Entreprenad AB har slutförts under fjärde kvartalet, utan väsentliga förändringar mot tidigare angivna uppgifter.

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 9 603,7 mkr (6 853,5), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 6 923,4 mkr (5 067,2), obebyggd mark och byggrätter 722,3 mkr (707,7), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 1 940,0 mkr (1 060,6). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens slut till 448,4 mkr (30,9) respektive 189,8 mkr (18,5). Ökningen är primärt förknippad med förvärvet av K-Prefab, vars fastigheter klassificeras som rörelsefastigheter och vilka vid förvärvet värderades till 370,2 mkr.

Rörelsekapital

Rörelsekapitalet har ökat väsentlig i samband med förvärvet av K-Prefab och påverkar både kortfristiga tillgångar och skulder på grund av verksamhetens art med behov av lagerhållning, betydande extern försäljning och inköp (kundfordringar och leverantörsskulder) och högre personalintensitet.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 94,0 mkr (507,6). Därutöver tillkommer utnyttjade kreditlimiter om 356,9 mkr (90,0). Minskningen berodde primärt på förvärv under perioden, där förvärvet av K-Prefab var det mest betydande.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 4 233,7 mkr (3 209,8), vilket motsvarar 19,66 kr per aktie (14,91). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 1 048,1 mkr (473,1). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 36,9 procent (41,9).

I samband med K-Fastigheters förvärv av andel i Mjölback's Entreprenad AB förvärvade K-Fastigheter indirekt egna aktier, då Mjölback's Entreprenad AB äger 1 428 600 aktier i K-Fast Holding AB. K-Fastigheters andel (25 procent) av marknadsvärdet av aktierna vid tillträdet har under perioden redovisats direkt mot det egna kapitalet.

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 4 976,1 mkr (3 661,2) motsvarande 23,11 kr per aktie (17,00), vilket är en ökning med 36 procent jämfört med 31 december 2020.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5 943,9 mkr (3 848,4), varav 947,5 mkr (847,8) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 51,8 procent (50,2). Ökningen i räntebärande skuld förklaras primärt av finansiering av pågående nybyggnation, förvärv under perioden samt minskad nettokassa i samband med förvärvet av K-Prefab. För mer information se avsnitt Finansiering.

TOTALRESULTAT

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	75,3	56,2	265,9	203,9
Projekt- och entreprenadintäkter	275,6	0,0	976,1	10,2
Övriga intäkter	2,5	0,4	10,7	1,0
Totala intäkter	353,4	56,5	1 252,7	215,1
Drift	-18,4	-10,5	-52,3	-33,1
Underhåll	-2,8	-3,9	-12,4	-10,6
Fastighetsskatt	-1,2	-1,6	-5,7	-4,5
Fastighetsadministration	-6,0	-5,2	-22,7	-19,2
Kostnader fastighetsförvaltning	-28,4	-21,2	-93,1	-67,4
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-237,1	2,5	-881,8	-2,5
Bruttoresultat	87,8	37,8	277,9	145,1
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	48,5	35,2	176,1	137,0
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	39,3	2,6	101,8	8,1
Central administration	-13,2	-9,9	-40,7	-33,6
Av- och nedskrivningar	-19,5	-3,7	-58,2	-8,5
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	19,5	-1,0	23,3	2,6
Räntenetto	-23,6	-11,7	-75,6	-47,7
Resultat före värdeförändringar	51,0	11,6	126,6	57,9
varav förvaltningsresultat	27,0	19,1	101,4	75,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	387,1	211,7	1 139,1	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	20,6	8,0	66,0	-24,2
Resultat före skatt	458,7	231,3	1 331,7	611,4
Skatt på periodens resultat	-96,9	-60,2	-287,3	-136,9
Periodens resultat	361,8	171,1	1 044,4	474,5
Övrigt totalresultat	0,8	-1,4	3,8	-1,4
Periodens totalresultat	362,5	169,7	1 048,1	473,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	1,68	0,79	4,85	2,29

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

Segmentsredovisning

2021 jan-dec, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	269,2	0,0	607,2	1 059,9	-683,6	1 252,7
Kostnader	-93,1	0,0	-587,4	-978,0	683,6	-974,8
Bruttoresultat	176,1	0,0	19,8	81,9	0,0	277,9
Kostnader central administration	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	0,0	-40,7
Av- och nedskrivningar	-3,3	0,0	-4,0	-50,8	0,0	-58,2
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	23,3	23,3
Räntenetto	-61,2	0,0	-0,1	-14,3	0,0	-75,6
Resultat före värdeförändringar	101,4	-10,2	5,6	6,6	23,3	126,6
Värdeförändring fastigheter	431,7	707,4	0,0	0,0	0,0	1 139,1
Värdeförändring derivat och övrigt	66,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,0
Resultat före skatt	599,1	697,2	5,6	6,6	23,3	1 331,7
Skatt	-102,5	-145,7	-0,1	-8,7	-30,2	-287,3
Periodens resultat	496,5	551,5	5,4	-2,2	-6,9	1 044,4
Summa tillgångar	9 782,3	0,0	24,0	1 336,8	339,6	11 482,7
Summa skulder	6 003,5	0,0	89,2	1 112,4	43,9	7 249,0

2020 jan-dec, mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Övrigt/elim	Koncernen
Intäkter	204,4	0,0	449,2	-438,6	215,1
Kostnader	-67,4	0,0	-441,1	438,6	-69,9
Bruttoresultat	137,0	0,0	8,1	0,0	145,1
Kostnader central administration	-11,2	-11,2	-11,2	0,0	-33,6
Av- och nedskrivningar	-1,1	0,0	-1,7	-5,7	-8,5
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Räntenetto	-47,7	0,0	0,0	0,0	-47,7
Resultat före värdeförändringar	77,0	-11,2	-4,8	-3,2	57,9
Värdeförändring fastigheter	169,9	407,9	0,0	0,0	577,8
Värdeförändring derivat och övrigt	-14,4	0,0	0,0	-9,8	-24,2
Resultat före skatt	232,5	396,7	-4,8	-13,0	611,4
Skatt	-35,0	-84,0	0,0	-17,9	-136,9
Periodens resultat	197,5	312,7	-4,8	-30,8	474,5
Summa tillgångar	6 990,5	0,0	22,3	646,8	7 659,6
Summa skulder	4 345,8	0,0	56,1	48,2	4 450,1

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	484,7	0,0
Förvaltningsfastigheter	9 603,7	6 853,5
Rörelsefastigheter	448,4	30,9
Inventarier	189,8	18,5
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar	243,5	45,1
Derivatinstrument	37,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	17,1	27,0
Summa anläggningstillgångar	11 024,1	6 975,0
Omsättningstillgångar		
Varulager	51,7	0,2
Kundfordringar	105,3	1,8
Övriga fordringar	207,6	175,0
Likvida medel	94,0	507,6
Summa omsättningstillgångar	458,6	684,6
Summa tillgångar	11 482,7	7 659,6

mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	1 372,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 803,4	1 779,5
Totalt eget kapital	4 233,7	3 209,8
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	796,4	451,2
Långfristiga räntebärande skulder	4 996,4	3 000,6
Derivatinstrument	0,0	27,2
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	13,7	8,5
Summa långfristiga skulder	5 806,5	3 487,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	947,5	847,8
Leverantörsskulder	177,2	50,4
Övriga kortfristiga skulder	317,8	64,1
Summa kortfristiga skulder	1 442,5	962,2
Summa eget kapital och skulder	11 482,7	7 659,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	3 209,8	2 238,5
Nyemission	0,0	498,3
Förvärv av egna aktier	-24,3	0,0
Periodens resultat	1 044,4	474,5
Övrigt totalresultat	3,8	-1,4
Totalt eget kapital vid periodens slut*	4 233,7	3 209,8

* Totalt eget kapital omfattar inget eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar	51,1	16,3	126,6	59,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	-11,5	-1,2	23,3	1,6
Betald skatt	1,4	3,5	-4,3	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41,0	18,6	145,6	55,4
Förändring rörelsefordringar	19,1	-48,7	37,1	-89,8
Förändring rörelseskulder	0,3	-1,9	142,5	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60,5	-32,1	325,3	-64,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i dotterbolag, intresse- och gemensamt styrda bolag	2,8	-7,7	-858,8	-11,7
Investeringar i fastigheter	-72,2	-270,8	-330,3	-1 037,4
Investeringar i pågående nyanläggning	-389,1	-246,5	-1 326,3	-831,3
Investeringar i maskiner och inventarier	-25,1	1,4	-50,4	-6,2
Avyttring fastigheter	8,7	0,0	51,0	0,5
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	1,3	0,7	-0,5	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-473,5	-522,8	-2 515,4	-1 888,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	411,0	312,3	1 909,6	1 233,3
Amortering av lån	-38,4	-8,6	-133,2	-48,7
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0	498,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	372,6	303,7	1 776,3	1 682,9
Periodens kassaflöde	-40,4	-251,3	-413,8	-269,9
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,0	-1,4	0,1	-1,4
Likvida medel vid periodens början	134,5	760,3	507,6	779,0
Likvida medel vid periodens slut	94,0	507,6	94,0	507,7

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	0,1	0,0
Administrationskostnader	-40,3	-33,4
Avskrivningar	-0,2	-0,2
Bruttoresultat	-40,4	-33,6
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,2	3,6
Finansnetto	69,5	-24,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	28,9	-54,6
Bokslutsdispositioner	87,9	43,4
Skatt på periodens resultat	-23,3	2,2
Periodens resultat	93,5	-9,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0,2	0,3
Andelar i koncernbolag	1 009,0	883,2
Fordringar hos koncernbolag	849,6	867,5
Andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav	190,2	0,1
Derivatinstrument	36,4	0,0
Uppskjuten skattefordran	0,0	15,8
Summa anläggningstillgångar	2 085,5	1 766,9
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	1 208,5	649,0
Fordringar hos intressebolag	5,4	10,7
Övriga kortfristiga fordringar	61,4	116,4
Likvida medel	69,0	482,0
Summa omsättningstillgångar	1 344,2	1 258,1
Summa tillgångar	3 429,7	3 025,0

Eget kapital och skulder, mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Eget kapital		
Bundet eget kapital	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 575,9	1 482,4
Totalt eget kapital	1 633,3	1 539,8

Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	7,5	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	931,7	849,6
Derivatinstrument	0,0	27,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	2,4	6,4
Summa långfristiga skulder	941,6	883,1

Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	17,9	17,9
Skulder till koncernbolag	823,3	571,7
Övriga kortfristiga skulder	13,6	12,5
Summa kortfristiga skulder	854,8	602,1
Summa eget kapital och skulder	3 429,7	3 025,0

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.

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på:
k-fastigheter.com/for-investerare/avstamningar-och-definitioner/

Jämfört med årsredovisningen 2020 har definitionerna för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Jämfört med årsredovisningen 2020 har definitionen för Räntetäckningsgrad ändrats till att från och med fjärde kvartalet 2021 omfatta hela koncernen och inte som tidigare endast förvaltningsverksamheten. Vidare har nyckeltalet Belåningsgrad bytts ut till Skuldsättningsgrad omfattande koncernens samtliga tillgångar och skulder. Dessa förändringar är gjorda då koncernens resultatutveckling samt tillgångar och skulder under 2021 väsentligt förändrats bland annat genom förvärvet av Finja Prefab AB. Jämförelsetalen i rapporten är korrigerade.

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hyresvärde, mkr	328,0	265,1	328,0	265,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0%	91,2%	97,0%	91,2%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8%	89,8%	92,7%	92,0%
Överskottsgrad, %	64,5%	62,7%	66,2%	67,2%
Uthyrbar yta, kvm	213 952	169 545	213 952	169 545
Antal lägenheter i förvaltning	2 723	2 237	2 723	2 237
Antal byggstartade lägenheter	461	193	996	912
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 820	1 311	1 820	1 311
Antal lägenheter under projektutveckling	5 869	3 880	5 869	3 880
Finansiella nyckeltal				
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,3	3,4	2,4
Soliditet, %	36,9%	41,9%	36,9%	41,9%
Skuldsättningsgrad, %	51,8%	50,2%	51,8%	50,2%
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6	2,8	2,6
Räntebindningstid, år	4,4	3,8	4,4	3,8
Genomsnittlig ränta, %	1,85%	1,77%	1,85%	1,77%
Nettoinvesteringar, mkr	447,9	532,8	1 608,1	1 888,6
Förvaltningsresultat, mkr	27,0	19,1	101,4	75,3
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	4 976,1	3 661,2	4 976,1	3 661,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	23,11	17,00	23,11	17,00
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	9,1%	6,3%	35,9%	36,1%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	19,66	14,91	19,66	14,91
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,13	0,09	0,47	0,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	41,5%	74,6%	29,8%	6,3%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	1,68	0,79	4,85	2,29
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner*	215,3	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner*	215,3	215,3	215,3	207,5

* Antal utestående aktier vid periodens utgång samt Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 7 juni 2021.

ÖVRIG INFORMATION

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. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering beskrivs i årsredovisningen 2020. Risker på kort sikt har i förekommande fall även beskrivits i relevant del av delårsrapporten.

Effekter av covid-19-pandemin

Vid upprättandet av föreliggande delårsrapport är den faktiska påverkan av covid-19-pandemins spridning på K-Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning fortsatt begränsad.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	179,0
Hyresvärde +/- 1 %	3,0	78,2
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,5	13,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	3,0	78,2

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-764,6	764,6
Skuldsättningsgrad	55%	49%

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.

Marknadsutsikter

K-Fastigheters erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egenutvecklade koncepthus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning. 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.

Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippat med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenadverksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet, varför normalt första kvartalet samt sommarmånaderna och december generellt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 72 helägda dotterbolag och tio intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 691 (76), varav 60 kvinnor (21) respektive 631 män (55).

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

Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, IT, IR/kommunikation och marknad, juridik och HR. Koncernens affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chefer ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässleholm, Osby, Östra Greve, Bollebygd, Vara, Hultsfred, Borensberg, Strängnäs och Katrineholm.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag för derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, utgör en god approximation av det verkliga värdet. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2020 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2020. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2020.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgår dessa transaktioner under perioden till 4,2 mkr (5,5), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 3,6 mkr (3,5) och transaktioner med Jacob Karlsson AB-koncernen utgjorde 0,6 mkr (0,3). Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark&VA om totalt 26,9 mkr (0,0). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

ÖVRIG INFORMATION

Rapportens undertecknande

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 17 februari 2022

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Styrelseledamot och verkställande direktör



PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORTEN

K-Fastigheters VD och koncernchef, Jacob Karlsson samt CFO, Martin Larsson, kommenterar koncernens delårsrapport för fjärde kvartalet 2021 torsdagen den 17 februari 2022, kl 10:00.

Presentationsmaterialet (bilder+ljud) kommer finnas tillgängligt på: k-fastigheter.com/for-investerare/presentation. Presentationen kommer att hållas på svenska med presentationsmaterial på svenska och engelska.

Frågor kan ställas skriftligen via mejl till ir@k-fastigheter.se, svar sammanställs löpande under dagen och publiceras på bolagets webbplats, k-fastigheter.com.

KALENDARIVM

Årsredovisning 2021 – vecka 15 2022

Delårsrapport jan-mar 2022 – 5 maj 2022

Årsstämma 2022 – 12 maj 2022

Delårsrapport jan-jun 2022 – 28 juli 2022

Delårsrapport jan-sep 2022 – 10 november 2022

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick den 31 december 2021 till 16 776,3 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 5 800.

Den 7 juni 2021 genomförde K-Fastigheter en aktiesplit 6:1. Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 december 2021 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 december 2021 till 305 331 168. Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit.

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

Kursutveckling och handel*

Under perioden 1 januari 2021 till 31 december 2021 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 17,4 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 68 600 aktier och genomsnittspriset uppgick till 64,02 kr. Högst betalkurs under perioden var 96,30 kr den 19 november 2021 och lägst betalkurs var 38,57 kr den 18 februari 2021. Aktiekursen den 31 december 2021 uppgick till 87,00 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2021, uppgick till 18 733,8 mkr.

Aktiekapital

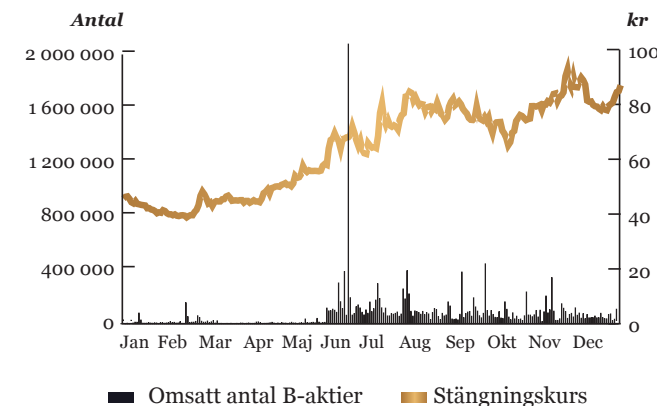
Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Dock har indirekt förvärv skett genom K-Fastigheters förvärv av andel i Mjöbäckens Entreprenad AB, vilka äger 1 428 600 aktier i K-Fast Holding AB. Återköpta aktier kan ej företräddas på bolagsstämma. Årsstämman 2021 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 24 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Under perioden har inga aktier nyemitterats.

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

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	215 331 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	192 831 168
Stängningskurs 31 december 2021	87,00 kr
Totalt marknadsvärde 31 december 2021*	18 733,8 mkr

* Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 december 2021.

Aktiens utveckling, 1 januari 2021–31 december 2021



Källa: Nasdaq

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 december 2021

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 910 144	12 910 144	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	10 298 935	10 298 935	4,8%	3,4%
Fjärde AP-fonden	0	5 380 525	5 380 525	2,5%	1,8%
SEB Fonder	0	4 164 677	4 164 677	1,9%	1,4%
Familjerna Nergården**	0	2 868 600	2 868 600	1,3%	0,9%
ER-HO Förvaltning AB	0	2 283 000	2 283 000	1,1%	0,7%
Andra AP-fonden	0	1 665 685	1 665 685	0,8%	0,5%
Sara Mindus	0	1 650 000	1 650 000	0,8%	0,5%
10 största aktieägare	22 500 000	168 721 566	191 221 566	88,8%	92,1%
Övriga aktieägare	0	24 109 602	24 109 602	11,2%	7,9%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	131 403 822	153 903 822	71,5%	79,9%

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

** Genom Mjöbäckens Entreprenad Holding AB och Västskustugan AB.

Aktieägarstruktur per 31 december 2021, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



KRISTIANSTAD

Öllsjö 7:47 – 12 Låghuslägenheter

Låghus – Flexibla hus med stor valfrihet

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

Konstruktionsfakta:

Platta på mark, luftad treskikts trästomme som levereras i prefabricerade planelement.



HELSINGBORG

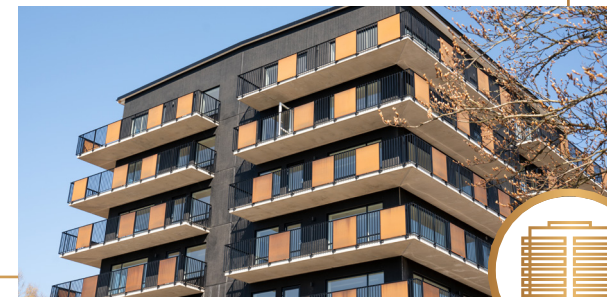
Brigaden 7 & 8 – 179 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva 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.

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 kvm samt två stycken tre rum och kök om 71 kvm. 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. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan. 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.

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.

K-FASTIGHETER – MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter, vilka per 31 december 2021 utgjorde 89 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 85 procent av kontrakterade hyror. Den 31 december 2021 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 214 000 kvm fördelad på 2 723 lägenheter och ca 160 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 318 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 7 700 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till december 2021 redovisar koncernen ca 50 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 50 procent från verksamhet relaterad till fastighetsförvaltning.

Övergripande mål

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

Operativa mål



Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.



Antalet årligen byggstartade lägenheter för egen förvaltning ska uppgå till 1 300 lägenheter före utgången av år 2023.



Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

Finansiella mål

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

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

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

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 fastighetsel uteslutande från leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft. Med start från andra kvartalet 2021 installerar K-Fastigheter solceller på alla nybyggda Lamell- och Punkthus. Koncernen kommer även installera solceller på sina produktionsanläggningar.

K-Fastigheter är medlem i Global Compact, FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, antikorrupcion och miljö.

K-Fast Holding AB

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

Kontaktpersoner

Jacob Karlsson

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

Martin Larsson

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

Anders Antonsson

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

Denna rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelanden finns på bolagets webbplats: k-fastigheter.com/for-investerare.

Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:30 CET den 17 februari 2022.



K-FASTIGHETER