

K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT

JANUARI
– MARS

2022

”Våra fyra affärsområden dansar i takt och vi har under kvartalet passerat 3 000 lägenheter i förvaltning och färdigställandetakten förväntas öka ytterligare under året, vilket borgar för hög tillväxt i hyresvärdet.”



K-FASTIGHETER



K-Fastigheter färdigställer kvarteret Kokhuset i det populära bostadsområdet T4 i Hässleholm.

Antal lägenheter i förvaltning



3 050 ST
Q1 2022

2 723 ST
Q4 2021

Förvaltningsfastigheter, värde



10 552,9 MKR
Q1 2022

9 603,7 MKR
Q4 2021

Antal lägenheter i byggnation



1 880 ST
Q1 2022

1 820 ST
Q4 2021

Långsiktigt substansvärde



5 225,7 MKR
Q1 2022

4 976,1 MKR
Q4 2021

Hyresintäkter



79,3 MKR
Q1 2022

59,5 MKR
Q1 2021

Förvaltningsresultat



26,0 MKR
Q1 2022

19,5 MKR
Q1 2021

PERIODEN I KORTHET

Januari–mars

- Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina 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 perioden uppgick till 79,3 mkr (59,5), en ökning med 33 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 34 procent till 3 050 lägenheter (2 277) jämfört med motsvarande period föregående år.
- Intäkterna för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 464,6 mkr (371,9), varav 195,1 mkr (146,9) avsåg koncerninterna projekt. 269,5 mkr (225,1) avsåg externa projekt, varav Prefabs externa intäkter uppgick till 268,5 mkr (224,7).
- Koncernens bruttoresultat för perioden uppgick till 58,2 mkr (51,6), varav driftsöverskott hänförligt till fastighetsförvaltning uppgick till 50,0 mkr (35,5) och bruttoresultat hänförligt till projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 8,2 mkr (16,1).
- Resultat före värdeförändringar för perioden uppgick till 5,9 mkr (25,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26,0 mkr (19,5), en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,12 kr per aktie (0,09).
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 239,9 mkr (162,9) och för derivat och övrigt till 179,7 mkr (26,5). Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter fördelar sig med 171,6 mkr (142,2) på pågående nybyggnation och 68,3 mkr (20,7) på fastigheter under förvaltning.
- Periodens resultat uppgick till 328,2 mkr (171,9), motsvarande 1,52 kr per aktie (0,78).
- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 10 552,9 mkr (9 603,7), en ökning med 10 procent jämfört 31 december 2021 och med 42 procent sedan 31 mars 2021.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 225,7 mkr (4 976,1), motsvarande 24,27 kr per aktie (23,11), en ökning med 5 procent jämfört med 31 december 2021 och med 33 procent sedan 31 mars 2021.

- Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,9 ggr (2,9) och på rullande 12 månader till 3,0 ggr (2,7). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (36,9) och skuldsättningsgraden till 52,9 procent (51,8).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Den 23 mars 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Johan Hammarqvist utsetts som ny chef för Investor Relations och kommunikation på K-Fastigheter. Johan Hammarqvist, som närmast kommer från en tjänst som kommunikationschef på Eolus Vind AB, blir medlem i koncernens ledningsgrupp och tillträder sin tjänst under maj 2022.

I tabell på sidan 5 redovisas genomförda förvärv av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt samt genomförda renoveringar enligt K-Fastigheters renoveringskoncept under första kvartalet 2022 och fram till publicering av denna rapport.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- K-Fastigheters årsredovisning 2021 offentliggjordes den 4 april 2022.
- Kallelse till K-Fastigheters årsstämma offentliggjordes den 4 april 2022. Fullständig kallelse inklusive anmälningsförfarande, förslag på dagordning och beslutsunderlag återfinns på K-Fastigheters webbplats. K-Fastigheters styrelse avser bland annat föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för år 2021, samt att till årsstämman 2023 bemyndiga styrelsen att fatta beslut om en eller flera nyemissioner om maximalt 24 000 000 nya aktier av serie B. För mer information hänvisas till kallelsen till årsstämman.
- Den 8 april 2022 offentliggjorde K-Fastigheter att Stefan Paulsson har utsetts till tillförordnad VD för K-Prefab AB för perioden fram till 31 december 2022, då Kaj Grönvall, VD för K-Prefab AB, tvingats ta timeout från sitt uppdrag till följd av en ögonsjukdom. Stefan Paulsson är sedan tidigare vice VD och operativ chef i K-Prefab. Som tillförordnad VD för K-Prefab AB ingår även Stefan Paulsson i koncernens ledningsgrupp.

- Den 20 april 2022 undertecknade K-Fastigheters intressebolag Novum Samhällsfastigheter AB avtal om försäljning av en kommande byggnation. Tillträde förväntas ske under 2022. Förväntad intäkt för K-Fastigheter uppgår till ca 25,0 mkr.

Nyckeltal*	2022 jan–mar	2021 jan–mar	2021 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	79,3	59,5	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter, mkr	269,5	225,1	976,1
Bruttoresultat, mkr	58,2	51,6	277,9
Förvaltningsresultat, mkr	26,0	19,5	101,4
Periodens resultat, mkr	328,2	168,2	1 044,4
Nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter, mkr	707,4	414,9	1 608,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 552,9	7 426,3	9 603,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 225,7	3 917,8	4 976,1
Antal lägenheter i förvaltning	3 050	2 277	2 723
Antal byggstartade lägenheter	244	296	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 880	1 567	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	5 347	5 281	5 869
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,9	3,4
Soliditet, %	35,8%	37,8%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	52,9%	48,6%	51,8%
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,12	0,09	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	33,6%	18,5%	29,8%
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr per aktie	24,27	18,19	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	5,0%	7,0%	35,9%
Periodens resultat, kr per aktie**	1,52	0,78	4,85
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner***	215,3	215,3	215,3
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner***	215,3	215,3	215,3

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

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

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

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Hög aktivitet och unik affärsmodell säkrar lönsamheten

K-Fastigheter avslutade 2021 som en starkare och bättre verksamhet än någonsin. Vi inleder 2022 i högt tempo, med förutsättningar att fortsatt kunna leverera på hög nivå trots marknadsoro och geopolitiska faktorer, mycket tack vare vår unika affärsmodell som tillsammans med tydliga mål och kompetenta medansvariga ger oss förutsättningar att vinna marknadsandelar när det blåser motvind i omvärlden.

Fastighetsbranschen har under många år levererat rekordresultat, mycket tack vare de realiserade värden som synliggjorts när avkastningskraven sjunkit allt lägre. Det unika med K-Fastigheters affärsmodell är att majoriteten av våra realiserade värden inte härstammar från minskade avkastningskrav utan från vår successiva vinstavräkning i projektutveckling och byggnation, som för kvartalet uppgick till 171,6 mkr. Det innebär att vi avräknar differensen mellan anskaffningskostnad och marknadsvärde i takt med att vi färdigställer våra byggnationer, något vi internt betraktar som vår bruttomarginal i projektutveckling. Denna tillväxtmotor ser vi kommer kunna fortsätta att leverera i minst samma, eller till och med högre, takt i ett klimat

med stillastående värderingar och ökade volymer. Detta är en av många unikteter som gör att jag känner mig komfortabel med att K-Fastigheter kommer kunna sticka ut i termer av resultat även framöver.

De störningar vi under pandemin fått erfara i leveranskedjorna levde kvar under första kvartalet och är nu främst kopplade till det tragiska kriget i Ukraina. Vi ser i nuläget ingen risk att stå utan viktiga komponenter eller material, men har fått bli mer kreativa i att hitta alternativa material och leverantörer inom affärsområde Bygg och Prefab. Vi fokuserar därmed mindre på "just in time" lösningar och i stället på leveranstrygghet, vilket föranleder att vi binder något mer kapital genom att hålla lager. Detta är dock en låg kostnad jämfört med att stå utan material.

Kostnadsinflationen drabbar inte minst byggvaror och insatsvaror, men K-Fastigheters fantastiska medansvariga har lyckats möta majoriteten av kostnadsökningarna med ökad effektivitet och innovation kombinerat med ökade volymer, varför jag känner mig väldigt säker på att vi även under verksamhetsåret 2022 kommer upprätthålla nuvarande produktionskostnadsnivåer, vilket stärker vår konkurrenskraft ytterligare.

Våra fyra affärsområden dansar i takt och vi har under kvartalet passerat 3 000 lägenheter i förvaltning och färdigställandetakten förväntas öka ytterligare under året, vilket borgar för hög tillväxt i hyresvärdet. Därtill hade vi vid kvartalets utgång 1 880 lägenheter i pågående byggnation, vilka hade ett samlat hyresvärde om 255 mkr och en genomsnittlig PTV om 70 procent (förhållandet mellan total anskaffningskostnad och marknadsvärde) att jämföra med 72 procent i PTV vid motsvarande kvartal 2021. Ekonomisk uthyrningsgrad vid kvartalets utgång uppgick till totalt 97,4 procent, vilket är rekord under vår tid som noterat bolag. I våra projekt som är under uppförande är efterfrågan hög och uthyrningsgraden betryggande. I Prefab och Bygg har vi säkrat vårt behov av bland annat cement och stål under 2022. I Prefab har vi nu fått in samtliga av K-Fastigheters interna projekt, vilka utgör en tredjedel av Prefabs totala ordervolym för 2022 och som garanterar full sysselsättning under verksamhetsåret. Att Prefab framöver kan producera samtliga

interna projekt är en betydande faktor för att K-Fastigheter ska möta kostnadsinflationen.

Vi möter som tidigare nämnt en ökad inflation till stor del orsakad av höjda energipriser. Till detta kommer det fruktansvärda kriget i Ukraina som påverkar så många människor att det känns svårt att prata om det i samband med K-Fastigheters utveckling, men är ett faktum som vi tvingas hantera. Som tidigare nämnt svarar vi på utmaningarna i Projektutveckling och Bygg med ökad effektivitet och innovation men även en ökad volym hjälper till. För att ta höjd för de ökade energi- och driftkostnaderna vi fått erfara under hösten och fortsatt erfar har vi belastat våra marknadsvärderingar för kvartalet med ökade drift- och underhållskostnader i intervallet 40-50 kr/kvm. Detta får till följd att marknadsvärdet för våra färdigställda förvaltningsfastigheter är relativt oförändrat under första kvartalet trots att direktavkastningskravet sjunker från 3,82 procent till 3,76 procent.

Med ovan beaktat känns beslutet från tidigt 2021 att installera solceller på samtliga Punkt- och Lamellhus med byggstart 2021 eller senare helt rätt. Produktionskapaciteten för dessa solcellsanläggningar motsvarar förbrukningen av fastighetsel vilket medför en minskad driftkostnad om ca 15 kr/kvm.

Vårt förvaltningsresultat steg med 34 procent till 26,0 mkr motsvarande en ökning om 34 procent per aktie. Koncernens totalresultat första kvartalet 2022 uppgick till 330,3 mkr, en ökning med 92 procent jämfört med motsvarande kvartal 2021.

Substansvärdet per aktie har ökat med 5 procent sedan utgången av 2021 och med 33 procent sedan motsvarande kvartal 2021.

Sammanfattningsvis, K-Fastigheter är offensivt och framåtutlat samtidigt som vi exponerar oss mot ett tillgångsslag som kännetecknas av låg risk och med en tydlig efterfrågan på såväl kort som lång sikt. ■

- Jacob Karlsson, maj 2022

FASTIGHETSBESTÅND OCH VÄRDERING

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2022 av 95 färdigställda förvaltningsfastigheter¹ fördelat på totalt 192 518 kvm bostäder och 44 506 kvm kommersiell yta. Vidare hade koncernen 26 pågående byggnationer, fördelat på 126 372 kvm bostäder respektive 3 627 kvm kommersiell yta. Därutöver hade K-Fastigheter 31 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav 15 projekt där K-Fastigheter ännu inte hade 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 mars 2022 till 357,7 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 265,1 mkr, vilket motsvarar en potentiell överskottsgrad om ca 74 procent. För nyproducerade konceptus ligger motsvarande potentiella överskottsgrad på ca 81 procent och för övriga fastigheter i beståndet på ca 65 procent. 87 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) fördelat på 3 050 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 5 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

K-Fastigheters förvaltningsverksamhet indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst. Av fastighetsbeståndet återfinns 93 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 mars 2022 återfanns 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 mars 2022 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.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 10 552,9 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 7 711,5 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 693,4 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 130,2 mkr (1 940,0). Under perioden har 427,3 mkr (286,6) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Förvärv har under perioden genomförts för 283,5 mkr (128,6). Försäljningar av byggrätter om totalt 3,4 mkr (0,3) har genomförts under perioden.

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 239,3 mkr (162,9) fördelat på fastigheter under förvaltning med 68,3 mkr (20,7) och pågående nybyggnation med 171,6 mkr (142,2).

Direktavkastningskravet vid värdering av pågående nybyggnation uppgick vid periodens utgång till 3,78 procent (3,95). Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 5 644,0 mkr (4 322,7).

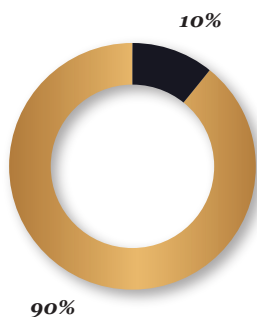
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning uppgick vid periodens utgång till 3,76 procent (4,05) och för hela fastighetsportföljen, inklusive obebyggd mark och byggrätter och pågående nybyggnation, uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,77 procent (4,00).

Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 mars 2022	31 mars 2021	31 dec 2021
Ingående redovisat värde, förvaltningsfastigheter	9 603,7	6 853,5	6 853,5
+ Förvärv	283,5	128,6	292,6
+ Nybyggnation	423,2	277,5	1 326,3
+ Till- och ombyggnation	4,1	9,1	40,2
- Försäljning	-3,4	-0,3	-51,0
- Övrig omklassificering och utrangering	1,9	-5,1	3,1
Orealiserade värdeförändringar	239,9	162,9	1 139,1
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	76,9	33,7	434,5
varav obebyggd mark och byggrätter	-8,7	-13,0	-2,9
varav pågående byggnation	171,6	142,2	707,4
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	10 552,9	7 426,2	9 603,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	7 711,5	5 278,0	6 923,4
varav obebyggd mark och byggrätter	693,4	719,1	722,3
varav tomträtter	18,0	18,0	18,0
varav pågående nybyggnation	2 130,2	1 411,1	1 940,0
Hyresvärde, mkr	367,1	278,0	328,0
Hyresintäkt vid periodens slut, kr/kvm	1 509	1 389	1 487
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	400	386	374
Driftsöverskott, kr/kvm	1 118	1 003	1 113
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut	97,4%	92,9%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under perioden	94,8%	89,4%	92,7%
Överskottsgrad under perioden	63,0%	59,7%	66,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	237 024	185 976	213 952
Antal bostäder i förvaltning	3 050	2 277	2 723
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	3,76%	4,05%	3,82%
Direktavkastning pågående nybyggnation	3,78%	3,95%	3,77%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	3,77%	4,00%	3,80%
varav bostäder	3,63%	3,89%	3,67%
varav lokaler	5,14%	4,83%	5,06%

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

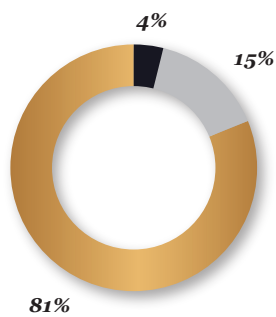
För ytterligare information om K-Fastigheters värderingsprinciper, se årsredovisningen för 2021 (avsnitt Värdering och not 16 Förvaltningsfastigheter).

Fastighetsvärde per kategori per 31 mars 2022, %

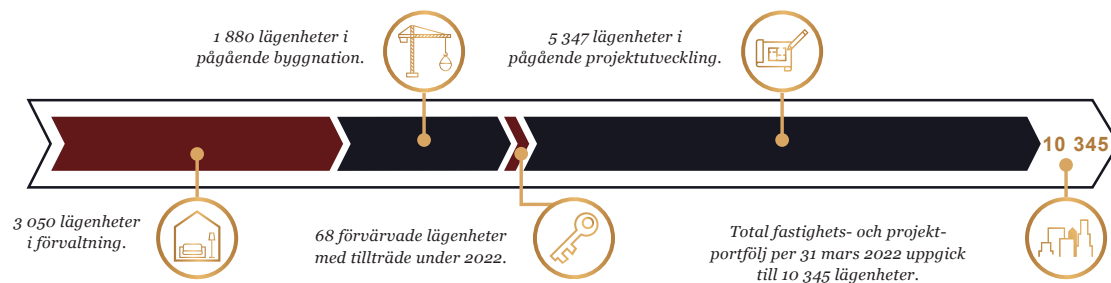


● Bostäder
● Lokaler

Fastighetsvärde per byggår per 31 mars 2022, %



● >2010
● 2000-2010
● <2000



Förvärvade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Stafvre 7 m.fl.	Kristianstad	mar 2022	105 + två förskolor	8 966	13,6	227,0
Badaren 10	Hässleholm	feb 2022	38	2 405	2,5	34,0

Förvärvade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)	Köpeskilling (mkr)
Notarien 21	Eskilstuna	2022	106	5 830	12,5	23,4
1bt Pederstrup By*	Ballerup (DK)	2022	153	11 073	26,7	111,9

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställt	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Förväntat årligt hyresvärde (mkr)
Östra Vildrosen 1	Västerås	okt/dec 2023	125	9 660	18,6
Sågklingan 14	Västerås	jul 2025	119	7 413	15,3

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta (kvm)	Hyresvärde (mkr)
Trollet 1	Växjö	feb 2022	48	3 403	5,9
Oppebygd 1:17 – etapp 1	Nyköping	feb 2022	16	1 021	1,9
Flora 13	Höganäs	mar 2022	71	3 857	7,4
Stubbarp 33:27 – etapp 3	Höganäs	mar 2022	25	1 820	3,0
Hammar 9:197 – etapp 1	Kristianstad	mar 2022	24	1 572	2,8

K-Fast 2.0	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Antal renoverade lägenheter	5			
Ökat hyresvärde (mkr)	0,1			

* Ej tillträdd fastighet.

Viktig information avseende tabeller sidan 5 och 6

Information om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktets värde 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	1 963	121 015	2 240	123 255	5 065,9	41 101	220,7	1 791	99,0%	218,6	31,2	253	187,4	1 520
Övrigt	1 087	71 503	28 545	100 048	2 538,5	25 373	136,9	1 369	95,4%	130,6	37,0	370	93,6	935
Totalt exkl. utvecklingsfastigheter	3 050	192 518	30 785	223 303	7 604,4	34 054	357,6	1 602	97,6%	349,2	68,3	306	280,9	1 258
Utvecklingsfastigheter	0	0	13 721	13 721	107,1	7 806	9,5	692	89,9%	8,5	3,2	233	5,3	389
Totalt inkl. utvecklingsfastigheter	3 050	192 518	44 506	237 024	7 711,5	32 535	367,1	1 549	97,4%	357,7	71,5	301	286,3	1 208

Per geografi														
Syd	2 857	181 957	33 523	215 480	7 136,7	33 120	338,0	1 569	97,6%	329,7	65,8	305	263,9	1 225
Väst	117	5 664	10 163	15 827	367,4	23 213	18,9	1 193	94,6%	17,9	3,5	220	14,4	909
Öst	76	4 897	820	5 717	207,4	36 278	10,2	1 790	98,8%	10,1	2,1	374	8,0	1 394
Totalt	3 050	192 518	44 506	237 024	7 711,5	32 535	367,1	1 549	97,4%	357,7	71,5	301	286,3	1 208

Fastighetsadministration	21,2	89
Driftsöverskott inkl. fastighetsadministration	265,1	1 118

Pågående byggnation¹⁾

Per koncepthus	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	1 761	117 756	0	117 756	5 248,7	44 572	235,9	2 003	3 669,9	1 727,8	2 394,0
Övrigt	119	8 616	3 627	12 243	395,4	32 293	19,4	1 582	352,0	222,0	247,8
Totalt	1 880	126 372	3 627	129 999	5 644,0	43 416	255,2	1 963	4 022,0	1 949,8	2 641,8

Per geografi											
Syd	1 058	72 635	2 487	75 122	3 094,0	41 187	144,1	1 919	2 202,0	1 166,3	1 554,1
Väst	362	23 106	0	23 106	1 207,0	52 238	51,2	2 217	825,5	341,9	519,2
Öst	460	30 631	1 140	31 771	1 343,0	42 271	59,9	1 884	994,4	441,7	568,4
Totalt	1 880	126 372	3 627	129 999	5 644,0	43 416	255,2	1 963	4 022,0	1 949,8	2 641,8

Pågående projektutveckling¹⁾

Per koncepthus	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	5 338	322 643	686	323 329	13 473,2	41 670	628,5	1 944	10 132,5	112,6	112,6
Övrigt	9	1 208	0	1 208	43,4	35 926	1,9	1 600	32,5	23,2	23,2
Totalt	5 347	323 851	686	324 537	13 516,6	41 649	630,4	1 942	10 164,9	135,7	135,7

Per geografi											
Syd	2 391	143 277	686	143 963	5 799,4	40 284	273,6	1 901	4 322,7	79,5	79,5
Väst	1 320	80 814	0	80 814	3 195,0	39 535	155,9	1 929	2 500,1	21,0	21,0
Öst	1 636	99 760	0	99 760	4 522,3	45 332	200,9	2 013	3 342,2	35,3	35,3
Totalt	5 347	323 851	686	324 537	13 516,6	41 649	630,4	1 942	10 164,9	135,7	135,7

Sammanställning¹⁾

	Antal lgh	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Bokfört värde	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	
Färdigställda förvaltningsfastigheter	3 050	192 518	44 506	237 024	7 711,5	32 535	367,1	1 549	7 711,5	
Pågående nybyggnation	1 880	126 372	3 627	129 999	5 644,0	43 416	255,2	1 963	2 641,8	
Pågående projektutveckling	5 347	323 851	686	324 537	13 516,6	41 649	630,4	1 942	135,7	
Pågående nybyggnation övrigt									40,6	
Obebyggd mark									5,4	
Förvärvat men ej tillträtt	68	6 919	0	6 919	313,4	45 301	15,0	2 173	0,0	
Tomträtt									18,0	
Totalt	10 345	649 659	48 819	698 478	27 185,6	38 921	1 267,8	1 815	10 552,9	

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 830,9 mkr.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars 2022 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 mars 2022 och dessas finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 mars 2022 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.

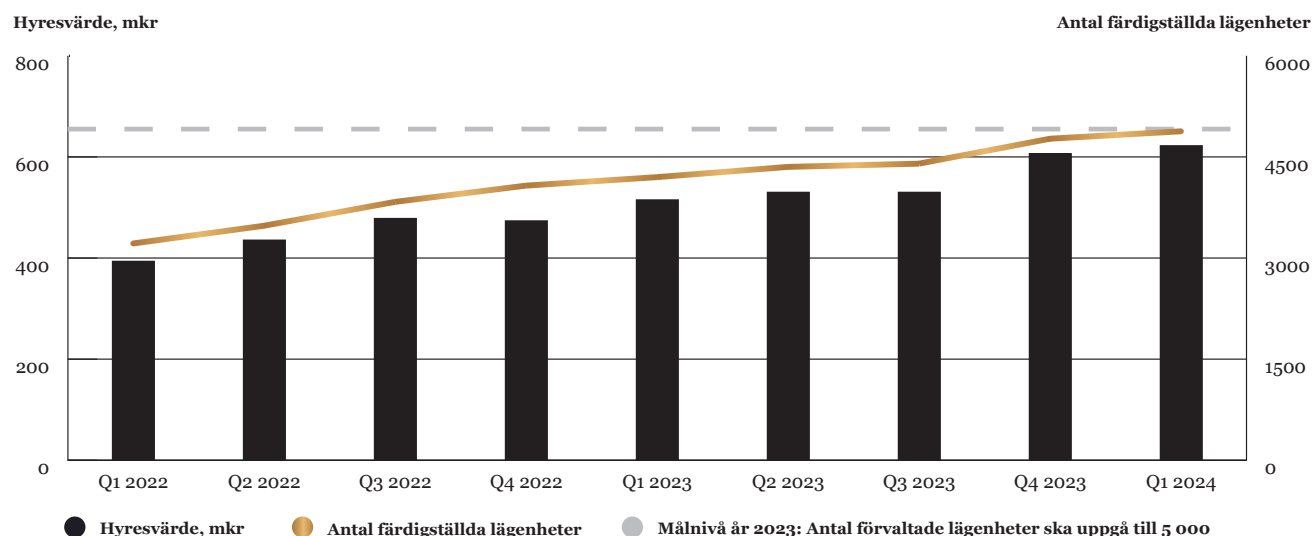
Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighetsadministration och central administration relaterade till affärsområde Förvaltning, bedömda 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	2022 31 mar	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Hyresvärde	367,1	328,0	265,1	196,6	133,4
Vakans	-9,4	-9,8	-23,4	-6,1	-0,9
Hyresintäkter	357,7	318,2	241,7	190,5	132,5
Driftskostnader	-55,5	-42,7	-35,6	-27,0	-19,4
Underhåll	-12,5	-11,0	-9,0	-7,3	-5,6
Fastighetsskatt/avgäld	-3,5	-3,5	-3,0	-2,6	-1,6
Fastighetsadministration	-21,2	-22,7	-19,2	-15,0	-12,8
Driftsoverskott	265,1	238,2	174,9	138,6	93,0
Central administration	-17,6	-10,2	-11,2	-9,6	-4,3
Räntenetto	-74,4	-73,0	-51,4	-46,9	-29,0
Förvaltningsresultat	173,1	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 mars 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdde förvaltningsfastigheter per 31 mars 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdde 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 6 753,9 mkr (5 943,9), varav 1 209,0 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 4 477,0 mkr (4 017,8), byggkrediter om 1 260,6 mkr (1 057,9), leasingsskulder om 92,1 mkr (92,7), rörelse- och förvärvskrediter om 674,8 mkr (525,6) och säljarrevers avseende förvärvet av K-Prefab om 250,0 mkr (250,0). Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 52,9 procent (51,8).

Vid periodens utgång hade koncernen kontrakterade kreditavtal om 7 664,9 mkr (7 282,4), varav 4 477,0 mkr (4 017,8) avsåg finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter, varav 1 036,5 mkr (790,2) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna. Utöver finansiering av färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 2 077,9 mkr (2 132,1) och rörelse- och förvärvskrediter om 860,0 mkr (882,5), varav 360,0 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 1 260,6 mkr (1 057,9) respektive 674,8 mkr (525,6).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick per 31 mars 2022 till 2,5 år (2,8).

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 (3 200,0) vid periodens utgång, varav 100,0 mkr utgörs av swappar med framtida start. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 218,0 mkr (36,4). Genomsnittlig räntebindningstid för koncernens räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 3,9 år (4,4) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,74 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat och 1,42 procent (1,40) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder relaterade till förvärvsfinansiering, förvaltnings- och rörelsefastigheter uppgick till 35 procent (29) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 18,4 mkr (14,0). Samtliga ovan nyckeltal för ränterisk, förutom

genomsnittlig räntebindningstid, är beräknade exklusive swappar med framtida start.

I övrigt hänvisas avseende finansiering och finansiell risk till årsredovisningen 2021 (avsnitt Finansiering och not 22 Finansiella risker och finanspolicy).

Finansiella mål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	Utfall 31 mar 2022
Skuldsättningsgrad	max. 70%		52,9%
Soliditet, %	min. 25%	min. 25%	35,8%
Räntetäckningsgrad, ggr*	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	3,0 ggr

* Avser rullande 12 månader vid periodens utgång.

Kredit- och ränteförfallostruktur 31 mar 2022 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Förfallostruktur derivat			
	Belopp, mkr	Snittrenta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Räntederivat	Forward-startade räntederivat	Ränta, %	Värde, mkr
0-1 år	2 087,0	1,42%	1 036,5	1 036,5	100,0	0,0	0,50%	-0,1
1-2 år	100,0	2,07%	991,5	991,5	100,0	0,0	0,69%	0,6
2-3 år	300,0	1,71%	1 175,9	1 175,9	300,0	0,0	0,33%	8,3
3-4 år	200,0	2,02%	1 737,9	1 737,9	200,0	0,0	0,64%	7,1
4-5 år	400,0	1,75%	238,9	238,9	400,0	0,0	0,37%	25,4
> 5 år	2 100,0	2,03%	6,3	6,3	2 100,0	100,0	0,65%	176,7
Totalt	5 187,0	1,74%	5 187,0	5 187,0	3 200,0	100,0		218,0

TOTALRESULTAT JANUARI-MARS 2022

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 1 januari 2022 till och med 31 mars 2022. 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-, projekt- och entreprenadverksamheten kan konstateras att påverkan av covid-19-pandemin samt kriget i Ukraina fortsatt är begränsad och K-Fastigheter har under perioden fram till avgivande av denna delårsrapport inte erfär någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning.

Intäkter

Totala intäkter för första kvartalet 2022 uppgick till 352,4 mkr (286,5). Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick till 79,3 mkr (59,5), vilket är en ökning med 33 procent jämfört med motsvarande period 2021. Ökningen beror primärt på fler förvaltade lägenheter, vilka ökade med 34 procent till 3 050 lägenheter (2 277). Den ekonomiska uthyrningsgraden har successivt förbättrats under perioden och uppgick vid periodens slut till 97,4 procent (92,9).

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick för första kvartalet till 464,4 mkr (371,9), varav 195,1 mkr (146,9) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. Ökningen beror på högre aktivitet i byggverksamheten av lägenheter för egen förvaltning och vid periodens slut var 1 880 lägenheter (1 567) under produktion, vilket är en ökning med 20 procent jämfört med motsvarande period 2021. Externa intäkter i projekt- och entreprenadverksamheten uppgick under perioden till 269,5 mkr (225,1), varav Prefabs intäkter utgjorde 268,5 mkr (224,7). I Prefab, vars första kvartal normalt är det svagaste kvartalet på grund av säsongeffekter och relativt få arbetsdagar, uppgår den totala intäkten för perioden till 303,1 mkr (229,3), varav 34,6 mkr (15,2) avser koncernintern försäljning. Ökningen beror dels på organisk tillväxt, dels på förvärven av Strängnäs Prefab och GH Sydgvöl, och även om inledningen av

kvartalet påverkades av Covid-19, så avslutades kvartalet mycket bra med produktionsrekord i mars och mycket god beläggning för det kommande året.

Rörelsekostnader

De totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick för perioden till 29,6 mkr (24,6), vilket är en ökning med 21 procent jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 50,0 mkr (35,5). Ökningen i kostnader och driftsöverskott beror primärt på fler förvaltade lägenheter. Överskottsgraden uppgick för perioden till 63,0 procent (59,7). Överskottsgraden har under perioden påverkats positivt av successivt förbättrad genomsnittlig uthyrningsgrad. För perioden uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 94,8 procent (89,4) och vid periodens slut till 97,4 procent (92,9). Driftskostnaderna för förvaltningsverksamheten varierar normalt med årstiderna där första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med övriga kvartal, vilket därmed även påverkar överskottsgraden för dessa perioder.

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 nettoredovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet. Bruttoresultatet under perioden uppgick för affärsområde Bygg till -3,1 mkr (7,0) och för Prefab till 11,3 mkr (9,1). Affärsområde Byggs bruttoresultat påverkades under perioden positivt av hög aktivitet i koncerninterna projekt och negativt av ökade organisationskostnader för att klara framtida tillväxt. Prefabs bruttoresultat påverkades positivt av högre intäkter från både extern och koncernintern försäljning, medan ökade råvarupriser, primärt på stål, cement och form-material, bränslepriser och högre personalkostnader förknippat med covid-19-pandemin påverkade 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 17,6 mkr (8,4). Ökningen beror till ungefär lika delar på engångskostnader (till exempel investering i nytt koncernövergripande ekonomisystem) och fortsatta investeringar i organisationen för att kunna möta framtida tillväxt.

Av- och nedskrivningar uppgick för perioden till 14,9 mkr (5,4), varav av- och nedskrivningar relaterade till Prefabs verksamhet utgjorde 13,4 mkr (5,0), varav avskrivningar på immateriella tillgångar för perioden uppgick till 2,8 mkr (-). Totala avskrivningar uppgick till 14,7 mkr (5,8). Nedskrivningar uppgick till 0,2 mkr (+0,4) och avser utranering i samband med K-Fastigheters renoveringskoncept K-Fast 2.0 om 0,1 mkr (0,2) och nedskrivning av fordringar om 0,1 mkr (+0,6).

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag uppgick för perioden till 3,3 mkr (3,4). Resultatet påverkades primärt av K-Fastigheters andel av resultatet i PVS Mark & VA Holding AB, Mjöbäckens Entreprenad AB och Novum Samhällsfastigheter AB, vilka för perioden uppgick till totalt 4,1 mkr.

Räntenetto

Räntenettet uppgick för perioden till -23,1 mkr (-15,9). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,74 procent (1,69) 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. Vidare har räntekostnader relaterade till förvärvskrediter tillkommit med 3,5 mkr (2,3). Kreditmarginalerna har fortsatt minskat under perioden. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick

till 1,9 ggr (2,9), påverkat av ett säsongsmässigt relativt svagare resultat första kvartalet, och på rullande 12 månader till 3,0 ggr (2,7).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för första kvartalet uppgick till 26,0 mkr (19,5), en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat per aktie uppgick för perioden till 0,12 kr per aktie (0,09), vilket är en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för första kvartalet till 239,9 mkr (162,9) fördelat på fastigheter under förvaltning med 68,3 mkr (20,7) och pågående nybyggnation med 171,6 mkr (142,2). 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 kvartalet har antaganden avseende drift och underhåll i värderingarna justerats upp med mellan 40 och 50 kr/kvm dels för att spegla faktiskt utfall 2021 dels för att spegla den kostnadsökning vi erfar bland annat avseende energipriser. Denna justering har haft negativ effekt på värderingar både för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation och därmed även på värdeförändringen. Totalt motsvarar ökningen för perioden 0,9 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 3,77 procent (4,00). 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 179,7 mkr (26,5). Utvecklingen under perioden beror primärt på högre marknadsräntor, vilket påverkade marknadsvärdet på koncernens räntederivat positivt. Verkligt värde på koncernens ränte- och valutaderivat uppgick till 216,7 mkr (-0,7) 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 1,5 mkr (0,4). Uppskjuten skatt uppgick till 95,9 mkr (46,1), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar av fastigheter om 239,9 mkr (162,9). Skatt har beräknats med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Periodens resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för första kvartalet uppgick till 328,2 mkr (168,2) motsvarande 1,52 kr per aktie (0,78). Periodens totalresultat uppgick till 330,3 mkr (171,9). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferens avseende K-Fastigheters utlandsverksamhet vilket för perioden uppgick till 2,1 mkr (3,7). Hela detta belopp avser poster som kan återföras över resultatet i en senare period.



FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MARS 2022

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar utgörs av goodwill och övriga immateriella tillgångar vilka primärt uppstod i samband med förvärvet av K-Prefab. Goodwill uppgick vid periodens utgång till 443,6 mkr (484,3) och övriga immateriella tillgångar, vilka består i värdet av K-Prefabs kundrelationer, uppgick till 41,3 mkr (-).

Förvaltningsfastigheter

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 10 552,9 mkr (9 603,7), fördelat på färdigställda förvaltningsfastigheter 7 711,5 mkr (6 923,4), obebyggd mark och byggrätter 693,4 mkr (722,3), tomträtter 18,0 mkr (18,0) och pågående nybyggnation 2 130,2 mkr (1 940,0). För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd och värdering.

Rörelsefastigheter och inventarier

Värdet av rörelsefastigheter och inventarier uppgick vid periodens slut till 455,3 mkr (448,4) respektive 187,8 mkr (189,8). Under perioden har ytterligare investeringar gjorts i Prefabs anläggningar för att därigenom öka produktionskapaciteten.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 199,4 mkr (94,0). Därutöver tillkommer outnyttjade kreditlimiter om 185,2 mkr (356,9).

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 4 564,0 mkr (4 233,7), vilket motsvarar 21,20 kr per aktie (19,66). Ökningen förklaras av periodens totalresultat om 330,3 mkr (171,9). Koncernens soliditet uppgick vid periodens utgång till 35,8 procent (36,9).

Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 5 225,7 mkr (4 976,1) motsvarande 24,27 kr per aktie (23,11), vilket är en ökning med 5 procent jämfört med 31 december 2021 och 33 procent jämfört med 31 mars 2021.

Räntebärande skulder och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 753,9 mkr (5 943,9), varav 1 209,0 mkr (947,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 52,9 procent (51,8). 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	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	79,3	59,5	285,7	265,9
Projekt- och entreprenadintäkter	269,5	225,1	1 020,6	976,1
Nettoomsättning	348,8	284,6	1 306,3	1 242,1
Övriga intäkter	3,5	2,0	12,2	10,7
Drift	-19,7	-13,3	-58,7	-52,3
Underhåll	-3,1	-2,9	-12,6	-12,4
Fastighetsskatt	-1,6	-1,6	-5,7	-5,7
Fastighetsadministration	-5,3	-6,8	-21,2	-22,7
Kostnader fastighetsförvaltning	-29,6	-24,6	-98,1	-93,1
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-264,5	-210,3	-936,0	-881,8
Bruttoresultat	58,2	51,6	272,2	277,9
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	50,0	35,5	190,6	176,1
varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	8,2	16,1	93,9	101,8
Central administration	-17,6	-8,4	-50,0	-40,7
Av- och nedskrivningar	-14,9	-5,4	-67,6	-58,2
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	3,3	3,4	23,2	23,3
Räntenetto	-23,1	-15,9	-82,8	-75,6
Resultat före värdeförändringar	5,9	25,4	95,0	126,6
varav förvaltningsresultat	26,0	19,5	107,9	101,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	239,9	162,9	1 216,1	1 139,1
Värdeförändring derivat och övrigt	179,7	26,5	219,3	66,0
Resultat före skatt	425,6	214,8	1 530,3	1 331,7
Skatt på periodens resultat	-97,4	-46,6	-338,1	-287,3
Periodens resultat	328,2	168,2	1 192,2	1 044,4
Övrigt totalresultat	2,1	3,7	2,1	3,8
Periodens totalresultat	330,3	171,9	1 194,3	1 048,1
Resultat efter skatt per aktie, kr/aktie*	1,52	0,78	5,54	4,85

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

Segmentsredovisning

2022 jan-mar	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt	Koncernen
Intäkter	79,6	0,0	162,1	305,7	-195,1	352,4
Kostnader	-29,6	0,0	-165,2	-294,4	195,1	-294,2
Bruttoresultat	50,0	0,0	-3,1	11,3	0,0	58,2
Kostnader central administration	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	0,0	-17,6
Av- och nedskrivningar	-1,2	0,0	-0,3	-13,4	0,0	-14,9
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	3,3
Räntenetto	-18,3	0,0	-0,5	-4,4	0,0	-23,1
Resultat före värdeförändringar	26,0	-4,4	-8,2	-10,8	3,3	5,9
Värdeförändring fastigheter	68,3	171,6	0,0	0,0	0,0	239,9
Värdeförändring derivat och övrigt	181,7	0,0	-1,9	0,0	0,0	179,7
Resultat före skatt	276,0	167,2	-10,1	-10,8	3,3	425,6
Skatt	-51,5	-35,3	0,4	1,0	-11,9	-97,4
Periodens resultat	224,5	131,8	-9,7	-9,8	-8,6	328,2
Summa tillgångar	10 891,7	0,0	37,7	1 365,6	463,2	12 758,2
Summa skulder	6 869,1	0,0	92,1	1 130,5	102,5	8 194,2

2021 jan-mar	Förvaltning	Projekt- utveckling	Bygg	Prefab	Övrigt	Koncernen
Intäkter	60,1	0,0	147,7	229,3	-150,6	286,5
Kostnader	-24,6	0,0	-140,7	-220,2	150,6	-234,9
Bruttoresultat	35,5	0,0	7,0	9,1	0,0	51,6
Kostnader central administration	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	0,0	-8,4
Av- och nedskrivningar	-0,8	0,0	-0,6	-5,0	1,0	-5,4
Resultat intressebolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,4
Räntenetto	-13,1	0,0	0,0	-2,8	0,0	-15,9
Resultat före värdeförändringar	19,5	-2,1	4,3	-0,8	4,5	25,4
Värdeförändring fastigheter	20,7	142,2	0,0	0,0	0,0	162,9
Värdeförändring derivat och övrigt	26,5	0,0	0,0	0,0	0,0	26,5
Resultat före skatt	66,7	140,1	4,3	-0,8	4,4	214,8
Skatt	-9,7	-29,3	0,0	0,0	-7,6	-46,6
Periodens resultat	57,0	110,8	4,3	-0,8	-3,1	168,2
Summa tillgångar	7 552,1	0,0	22,3	1 240,2	128,1	8 942,6
Summa skulder	4 636,8	0,0	84,7	792,6	46,8	5 560,9

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

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	484,9	484,3	484,7
Förvaltningsfastigheter	10 552,9	7 426,3	9 603,7
Rörelsefastigheter	455,3	400,0	448,4
Inventarier	187,8	133,6	189,8
Summa anläggningstillgångar	11 681,0	8 444,2	10 726,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresse- och gemensamt styrda företag och andra långfristiga fordringar	254,8	47,9	243,5
Derivatinstrument	216,7	0,0	37,0
Uppskjuten skattefordran	18,9	21,1	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	490,4	69,0	297,5
Summa anläggningstillgångar	12 171,4	8 513,2	11 024,1
Omsättningstillgångar			
Varulager	55,7	39,1	51,7
Kundfordringar	127,5	118,8	105,3
Övriga fordringar	204,2	195,1	207,6
Likvida medel	199,4	76,3	94,0
Summa omsättningstillgångar	586,8	429,4	458,6
Summa tillgångar	12 758,2	8 942,6	11 482,7

mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	57,4	57,4	57,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 372,9	1 372,9	1 372,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 133,1	1 951,4	2 803,4
Totalt eget kapital	4 564,0	3 381,7	4 233,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	897,4	556,6	796,4
Långfristiga räntebärande skulder	5 544,9	3 343,4	4 996,4
Derivatinstrument	0,0	0,7	0,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	16,5	269,1	13,7
Summa långfristiga skulder	6 458,8	4 169,7	5 806,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 209,0	1 000,0	947,5
Leverantörsskulder	229,1	160,0	177,2
Övriga kortfristiga skulder	297,3	231,2	317,8
Summa kortfristiga skulder	1 735,4	1 391,2	1 442,5
Summa eget kapital och skulder	12 758,2	8 942,6	11 482,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

mkr	2022 31 mar	2021 31 dec	2020 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	4 233,7	3 209,8	3 209,8
Förvärv av egna aktier	0,0	0,0	-24,3
Periodens resultat	328,2	168,2	1 044,4
Övrigt totalresultat	2,1	3,7	3,8
Totalt eget kapital vid periodens slut*	4 564,0	3 381,7	4 233,7

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration, av- och nedskrivningar	25,7	37,8	179,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	13,1	6,1	45,7
Erhållen utdelning	3,2	3,4	0,0
Räntenetto	-23,1	-15,9	-74,8
Betald skatt	-9,7	-1,9	-4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9,2	29,5	145,6
Förändring rörelsefordringar	-17,1	32,2	37,1
Förändring rörelseskulder	31,4	77,3	142,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23,5	139,0	325,3
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncern, intresse- och gemensamt styrda bolag	-3,5	-652,8	-858,8
Investeringar i fastigheter	-297,4	-131,0	-330,3
Investeringar i pågående nyanläggning	-419,1	-269,1	-1 326,3
Investeringar i maskiner och inventarier	2,8	-6,4	-50,4
Avyttring fastigheter	0,0	0,3	51,0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-9,8	1,3	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-727,0	-1 057,5	-2 515,4
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	849,6	527,8	1 909,6
Amortering av lån	-40,8	-40,8	-133,2
Tillskjutet kapital	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	808,8	487,0	1 776,3
Periodens kassaflöde	105,3	-431,5	-413,8
Omräkningsdifferens i likvida medel	0,1	0,2	0,1
Likvida medel vid årets början	94,0	507,6	507,6
Likvida medel vid periodens början	199,4	76,3	94,0

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

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,1
Administrationskostnader	-17,7	-8,7	-40,3
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2
Bruttoresultat	-17,7	-8,7	-40,4
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda företag	3,2	0,0	-0,2
Finansnetto	181,0	30,0	69,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	166,5	21,3	28,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	87,9
Skatt på periodens resultat	-37,4	-5,5	-23,3
Periodens resultat	129,1	15,9	93,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tillgångar, mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,2	0,6	0,2
Andelar i koncernbolag	1 141,0	957,6	1 009,0
Fordringar hos koncernbolag	845,2	863,1	849,6
Andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav	192,5	0,1	190,2
Derivatinstrument	218,0	0,0	36,4
Uppskjuten skattefordran	0,0	10,3	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 396,9	1 831,6	2 085,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 094,6	1 133,0	1 208,5
Fordringar hos intressebolag	3,4	5,0	5,4
Övriga kortfristiga fordringar	66,9	45,3	61,4
Likvida medel	179,9	42,3	69,0
Summa omsättningstillgångar	1 344,7	1 225,6	1 344,2
Summa tillgångar	3 741,6	3 057,2	3 429,7
Eget kapital och skulder, mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Eget kapital			
Bundet eget kapital	57,4	57,4	57,4
Fritt eget kapital	1 704,9	1 498,3	1 575,9
Totalt eget kapital	1 762,4	1 555,7	1 633,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	44,9	0,0	7,5
Långfristiga räntebärande skulder	1 150,9	845,2	931,7
Derivatinstrument	0,0	0,6	0,0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	2,3	6,3	2,4
Summa långfristiga skulder	1 198,1	852,1	941,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30,4	17,9	17,9
Skulder till koncernbolag	735,5	619,2	823,3
Övriga kortfristiga skulder	15,3	12,3	13,6
Summa kortfristiga skulder	781,2	649,4	854,8
Summa eget kapital och skulder	3 741,6	3 057,2	3 429,7

NYCKELTAL

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

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på [k-fastigheter.com/for-investerare](https://www.k-fastigheter.com/for-investerare).

Jämfört med årsredovisningen 2021 har definitionen för de alternativa nyckeltalen ej förändrats.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Hysesvärde, mkr	367,1	278,0	367,1	328,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4%	92,9%	97,4%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8%	89,4%	94,0%	92,7%
Överskottsgrad, %	63,0%	59,7%	66,7%	66,2%
Uthyrbar yta, kvm	237 024	185 976	237 024	213 952
Antal lägenheter i förvaltning	3 050	2 277	3 050	2 723
Antal byggstartade lägenheter	244	296	944	996
Antal lägenheter i pågående byggnation	1 880	1 567	1 880	1 820
Antal lägenheter under projektutveckling	5 347	5 281	5 347	5 869

Finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,9	3,0	3,4
Soliditet, %	35,8%	37,8%	35,8%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	52,9%	48,6%	52,9%	51,8%
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,6	2,5	2,8
Räntebindningstid, år	3,9	4,2	3,9	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,74%	1,69%	1,74%	1,85%
Nettoinvesteringar, mkr	707,4	414,9	1 900,6	1 608,1
Förvaltningsresultat, mkr	26,0	19,5	107,9	101,4
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	5 225,7	3 917,8	5 225,7	4 976,1

Aktierelaterade nyckeltal

Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,27	18,19	24,27	23,11
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %	5,0%	7,0%	33,4%	35,9%
Eget kapital per aktie, kr per aktie	21,20	15,70	21,20	19,66
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,12	0,09	0,50	0,47
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	33,6%	18,5%	33,0%	29,8%
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	1,52	0,78	5,54	4,85
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	215,3

* 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 av densamma beskrivs i årsredovisningen 2021.

Känslighetsanalys (mkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	202,3
Hyresvärde +/- 1 %	3,0	79,5
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,5	13,3
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	3,0	79,5
Värdet förändring färdigställda förvaltningsfastigheter och byggrätter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	-840,5	840,5
Skuldsättningsgrad	57%	50%

Effekter av covid-19-pandemin och kriget i Ukraina

Höstens och vinterns våg av Covid-19-pandemin har successivt avtagit under första kvartalet 2022 på grund av en mildare variant av viruset och att allt fler är vaccinerade. Restriktionerna i samhället successivt har kunnat lättas. Vid upprättande av aktuell delårsrapport bedöms effekten på K-Fastigheters verksamhet fortsatt vara begränsad.

Vid upprättandet av aktuell delårsrapport har kriget i Ukraina snart pågått i över två månader. Kriget har till dags dato haft begränsad effekt på K-Fastigheters verksamhet och påverkar så här långt primärt prisbildningen för vissa insatsvaror och då kanske framförallt stål- och energipriser, samt indirekta effekter av höjda energi- och bränslepriser.

Hur Covid-19-pandemin och kriget i Ukraina kommer påverka K-Fastigheters verksamhet framöver är i dagsläget osäkert, men bedömningar kommer ske löpande och redovisas i kommande delårsrapporter eventuellt kompletterade 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 förknippad 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 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 78 hel- och delägda dotterbolag och tolv intressebolagskoncerner. Antalet anställda uppgick till 724 (691), varav 65 kvinnor (60) respektive 659 män (631).

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 Grevie, Kävlinge, 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 av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, utgör en god approximation av det verkliga värdet. Moderbolaget värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivatinstrument, vilka



värderas enligt lägsta värdets princip. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2021 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2021. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2021.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick

transaktioner med närstående under perioden till 0,2 mkr (1,3), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman VICI AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,2 mkr (1,2).

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark&VA om totalt 7,9 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 5 maj 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 första kvartalet 2022 torsdagen den 5 maj kl 16.30.

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.

KALENDARIUM

Årsstämma 2022 – 12 maj 2022

Delårsrapport januari-juni 2022 – 28 juli 2022

Delårsrapport januari-september 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 mars 2022 till 12 861,8 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var ca 6 000.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick den 31 mars 2022 till 215 331 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 192 831 168 B-aktier. Totalt antal röster uppgick den 31 mars 2022 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 april 2021 till 31 mars 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 21,6 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 84 900 aktier och genomsnittspriset uppgick till 70,21 kr. Högst betalkurs under perioden var 96,30 kr den 19 november 2021 och lägst betalkurs var 43,33 kr den 14 april 2021. Aktiekursen den 31 mars 2022 uppgick till 66,70 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 mars 2022, uppgick till 14 362,6 mkr.

Aktiekapital

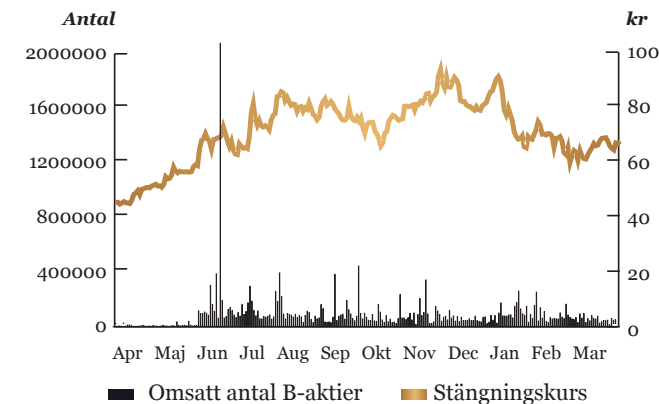
Årsstämman 2021 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under perioden har inga aktier återköpts. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma. Årsstämman 2021 beslutade 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	Large 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 mars 2022	66,70 kr
Totalt marknadsvärde 31 mars 2022*	14 362,6 mkr

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

Aktiens utveckling, 1 april 2021–31 mars 2022



Källa: Nasdaq

De tio största aktieägarna (röstsorterat) per 31 mars 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av aktiekapital%	Andel av röster%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	63 751 361	75 001 361	34,8%	39,3%
Erik Seliin Fastigheter AB	11 250 000	63 750 000	75 000 000	34,8%	39,3%
Capital Group	0	12 909 607	12 909 607	6,0%	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 819 912	9 819 912	4,6%	3,2%
Fjärde AP-fonden	0	5 380 525	5 380 525	2,5%	1,8%
SEB Fonder	0	3 833 343	3 833 343	1,8%	1,3%
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	167 912 033	190 412 033	88,4%	91,8%
Övriga aktieägare	0	24 919 135	24 919 135	11,6%	8,2%
Totalt	22 500 000	192 831 168	215 331 168	100,0%	100,0%
Varav Styrelse och koncernledning	22 500 000	131 405 183	153 905 183	71,5%	79,9%

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

** Genom Mjölbackens Entreprenad Holding AB och Västskustugan AB.

Aktieägarstruktur per 31 mars 2022, 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 kvm samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvm.

Konstruktionsfakta:

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



HELSINGBORG

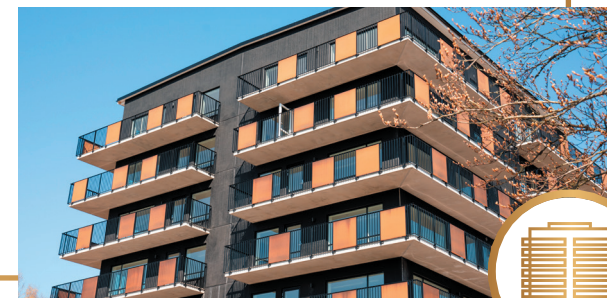
Brigaden 7 & 8 – 179 Lamellhuslägenheter

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 kvm respektive tre rum och kök om 59 kvm. 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 kvm i två våderstreck. 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 mars 2022 utgjorde 90 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets fastighetsvärde och 87 procent av kontrakterade hyror. Den 31 mars 2022 hade K-Fastigheters fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 237 000 kvm fördelad på 3 050 lägenheter och ca 160 kommersiella kontrakt med totala kontrakterade hyresintäkter om ca 358 mkr på årsbasis. Vidare omfattar projektportföljen ca 7 200 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

Genom tvärfunktionellt arbete genererar K-Fastigheter lönsamhet i varje led. För perioden januari till mars 2022 redovisar koncernen ca 34 procent av sitt resultat efter skatt från verksamhet relaterad till projektutveckling och byggnation och ca 66 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.

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 16.00 CEST den 5 maj 2022.



K-FASTIGHETER